



## ÚZEMNÍ STUDIE

# ÚS INTEX – VRATISLAVICE NAD NISOU

Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, odd. územního plánování

Dr. E. Beneše 1/1, Liberec

Objednatel:

Kateřina Deliřová

INTEX, akciová společnost, Tanvaldská 345, 463 11 Liberec 30

Zhotovitel studie:

Archidee – architektonický atelier, Palackého 41, 46601, Jablonec nad Nisou

Ing. arch. Ondřej Novosad

Ing. Jana Zasche

Spolupráce :

**ARCHAPRO Liberec s.r.o.**, 28. října 2362/36, 466 01 Jablonec nad Nisou

**Ing. Miroslav Belda – MDI PLAN**, Generála Svobody 25/108, Liberec

## **Obsah:**

|        |                                                                                           |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.     | ANALYTICKÁ ČÁST .....                                                                     | 7  |
| A.1.   | VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO SPECIFICKÉ CHRAKTERISTIKY .....                            | 7  |
| A.1.1. | Vymezení a charakteristika území.....                                                     | 7  |
| A.1.2. | Popis přípustných funkcí .....                                                            | 7  |
| A.1.3. | Památkově chráněné objekty.....                                                           | 8  |
| A.2.   | ŠIRŠÍ VZTAHY.....                                                                         | 8  |
| A.3.   | PROBLÉMY A POTENCIÁL ÚZEMÍ .....                                                          | 8  |
| A.4.   | LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....                                                                | 9  |
| A.4.1. | Koridory dopravní infrastruktury .....                                                    | 9  |
| A.4.2. | Koridory technické infrastruktury .....                                                   | 9  |
| A.4.3. | Koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi .....      | 10 |
| A.4.4. | Ochrana přírodních prvků .....                                                            | 10 |
| A.4.5. | Hygienické vlivy (hluk) .....                                                             | 11 |
| A.5.   | DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA, OBČANSKÁ VYBAVENOST .....                                           | 12 |
| A.5.1. | Mateřské školy .....                                                                      | 12 |
| A.5.2. | Základní školy .....                                                                      | 13 |
| A.5.3. | Vyšší stupně vzdělávání.....                                                              | 13 |
| A.5.4. | Zdravotnická zařízení a sociální péče .....                                               | 13 |
| A.5.5. | Obchodní zařízení a služby .....                                                          | 13 |
| A.5.6. | Veřejné služby a úřady .....                                                              | 14 |
| A.6.   | DOPRAVNÍ VAZBY A PROSTUPNOST ÚZEMÍ .....                                                  | 14 |
| A.6.1. | Osobní automobilová doprava .....                                                         | 14 |
| A.6.2. | Hromadná doprava .....                                                                    | 15 |
| A.6.3. | Doprava v klidu.....                                                                      | 15 |
| A.6.4. | Cyklo doprava .....                                                                       | 15 |
| B.     | NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, ARCHITEKTURY, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .. | 16 |
| B.1.   | URBANISMUS – VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY .....                                                    | 16 |
| B.2.   | URBANISTICKÁ KONCEPCE.....                                                                | 18 |
| B.3.   | ARCHITEKTURA .....                                                                        | 21 |
| B.4.   | PROSTOROVÉ REGULATIVY.....                                                                | 21 |
| B.5.   | FUNKČNÍ REGULATIVY .....                                                                  | 22 |
| C.     | NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY .....                           | 35 |
| C.1.   | KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....                                                     | 35 |

|        |                                                   |    |
|--------|---------------------------------------------------|----|
| C.2.   | KONCEPCE ZELENĚ.....                              | 38 |
| C.2.1. | Veřejná zeleň.....                                | 38 |
| C.2.2. | Soukromá, polosoukromá a ostatní zeleň.....       | 41 |
| C.3.   | OPATŘENÍ MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY .....         | 41 |
| D.     | NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....                    | 44 |
| D.1.   | VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA .....                        | 44 |
| D.1.1. | Mateřská škola.....                               | 44 |
| D.1.2. | Základní škola.....                               | 44 |
| D.1.3. | Vyšší stupně vzdělávání .....                     | 44 |
| D.2.   | SOCIÁLNÍ SLUŽBY .....                             | 45 |
| D.3.   | ZDRAVOTNICTVÍ.....                                | 45 |
| D.3.1. | Ambulantní zdravotní péče základní.....           | 45 |
| D.3.2. | Ambulantní zdravotní péče vyšší .....             | 45 |
| D.4.   | KULTURA.....                                      | 46 |
| D.5.   | VEŘEJNÁ SPRÁVA.....                               | 46 |
| D.6.   | OBCHODNÍ ZAŘÍZENÍ A SLUŽBY .....                  | 46 |
| E.     | NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....        | 47 |
| E.1.   | OSOBNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA.....                  | 47 |
| E.2.   | HROMADNÁ DOPRAVA.....                             | 49 |
| E.3.   | DOPRAVA V KLIDU .....                             | 49 |
| E.4.   | CYKLISTICKÁ DOPRAVA.....                          | 49 |
| E.5.   | PĚŠÍ PROSTUPNOST .....                            | 49 |
| F.     | NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....       | 50 |
| F.1.   | ZÁSOBOVÁNÍ VODOU .....                            | 50 |
| F.2.   | LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD .....                     | 52 |
| F.3.   | LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD .....                    | 52 |
| F.3.1. | Srážkové vody ze stavebních pozemků .....         | 53 |
| F.3.2. | Srážkové vody ze zpevněných ploch .....           | 53 |
| F.4.   | DISTRIBUCE ELEKTRICKÉ ENERGIE .....               | 55 |
| F.4.1. | Silnoproudé instalace .....                       | 55 |
| F.4.2. | Slaboproudé instalace .....                       | 56 |
| F.5.   | ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM.....             | 57 |
| F.6.   | VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ .....                           | 58 |
| F.7.   | ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....                        | 58 |
| G.     | ETAPIZACE – ZÓNY A PODMÍNKY JEJICH REALIZACE..... | 60 |

|         |                                                                                                                          |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| G.1.    | SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO REALIZACI PŘESTAVBY ÚZEMÍ .....                                                                    | 60 |
| G.1.1.  | Dopravní obslužnost území.....                                                                                           | 60 |
| G.1.2.  | Technická infrastruktura .....                                                                                           | 60 |
| G.1.3.  | Občanská vybavenost .....                                                                                                | 61 |
| G.2.    | SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO REALIZACI JEDNOTLIVÝCH ZÓN .....                                                                 | 61 |
| G.2.1.  | Zóna Z1a.....                                                                                                            | 61 |
| G.2.2.  | Zóna Z2.....                                                                                                             | 61 |
| G.2.3.  | Zóna Z3.....                                                                                                             | 61 |
| G.2.4.  | Zóna Z4a.....                                                                                                            | 62 |
| G.2.5.  | Zóna Z4b.....                                                                                                            | 62 |
| G.2.6.  | Zóna Z5.....                                                                                                             | 62 |
| G.2.7.  | Zóna Z6a.....                                                                                                            | 63 |
| G.2.8.  | Zóna Z6b.....                                                                                                            | 63 |
| G.2.9.  | Zóna Z7a.....                                                                                                            | 63 |
| G.2.10. | Zóna Z7b.....                                                                                                            | 64 |
| G.2.11. | Zóna Z8a.....                                                                                                            | 64 |
| G.2.12. | Zóna Z8b.....                                                                                                            | 64 |
| G.2.13. | Zóna Z9.....                                                                                                             | 64 |
| G.2.14. | Zóna Z10.....                                                                                                            | 64 |
| G.2.15. | Zóna Z11.....                                                                                                            | 64 |
| G.2.16. | Zóna Z12.....                                                                                                            | 65 |
| G.2.17. | Zóna Z13.....                                                                                                            | 65 |
| G.3.    | PŘEHLED PODMIŇUJÍCÍCH INVESTIC A JEJICH EKONOMICKÉ HODNOCENÍ .....                                                       | 65 |
| G.3.1.  | Světelné zabezpečovací zařízení na sjezdu z ulice Tanvaldská .....                                                       | 65 |
| G.3.2.  | Místní komunikace v rámci veřejného prostranství v zóně Z8b .....                                                        | 65 |
| G.3.3.  | Přeložka vodovodu pitné vody v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3 .....                             | 65 |
| G.3.4.  | Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3 .....                                      | 65 |
| G.3.5.  | Přeložka podzemního komunikačního vedení (optický kabel) v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3 ..... | 66 |
| G.3.6.  | Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z6a.....                                                   | 66 |
| G.3.7.  | Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z8b .....                                                  | 66 |
| G.3.8.  | Úprava křižovatky Tanvaldská x Dlouhomostecká.....                                                                       | 66 |
| G.3.9.  | Vybudování komunikace v rámci veřejného prostranství P.5.97 v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z6a 66             |    |
| G.3.10. | Zřízení rozlivového území – suchého poldru v západní části území .....                                                   | 66 |

|         |                                                                         |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| G.3.11. | Rozšíření veřejných prostranství v centrální části obce.....            | 66 |
| H.      | ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                              | 67 |
| H.1.    | ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V JEDNOTLIVÝCH ZÓNÁCH.....                         | 67 |
| H.2.    | NÁVRH NOVÉHO FUNKČNÍHO REGULATIVU SX .....                              | 70 |
| H.3.    | ZRUŠENÍ OCHRANNÉHO PÁSMO VLEČKY.....                                    | 72 |
| I.      | ODŮVODNĚNÍ .....                                                        | 73 |
| I.1.    | DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ HLAVNÍ CÍLE A ÚČEL.....                | 73 |
| I.2.    | SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM .....                                   | 74 |
| I.2.1.  | Analytická část.....                                                    | 74 |
| I.2.2.  | Požadavky na výstavbu, architekturu a urbanismus .....                  | 74 |
| I.2.3.  | Požadavky na veřejná prostranství a modrozelenou infrastrukturu.....    | 74 |
| I.2.4.  | Požadavky na občanské vybavení .....                                    | 74 |
| I.2.5.  | Požadavky na řešení dopravy .....                                       | 74 |
| I.2.6.  | Požadavky na řešení technické infrastruktury .....                      | 75 |
| I.2.7.  | Požadavky na návrh etapizace .....                                      | 75 |
| I.2.8.  | Předběžná studie proveditelnosti – ekonomické zhodnocení projektu ..... | 75 |
| I.3.    | SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....               | 75 |
| I.3.1.  | Soulad územní studie s Územním plánem .....                             | 75 |
| I.3.2.  | Změny a odchylky od Územního plánu .....                                | 77 |
| I.3.3.  | Odůvodnění změn a odchylek od Územního plánu .....                      | 78 |
| J.      | PODKLADY .....                                                          | 83 |
| K.      | VÝKRESOVÁ ČÁST .....                                                    | 84 |
| K.1.    | A. STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN .....                                          | 84 |
| K.2.    | B.2. ETAPIZACE / ZÓNY .....                                             | 84 |
| K.3.    | B.4. HLAVNÍ VÝKRES REGULAČNÍ.....                                       | 84 |
| K.4.    | B.4.2. ŘEZ ÚZEMÍM.....                                                  | 84 |
| K.5.    | C.1. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....                              | 84 |
| K.6.    | C.2. ZELENĚ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA.....                           | 84 |
| K.7.    | D. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....                                        | 84 |
| K.8.    | E. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A ZÁSTAVBA .....                             | 84 |
| K.9.    | H. PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....                                | 84 |
| K.10.   | I. ŘEZ ÚDOLÍM.....                                                      | 84 |
| L.      | PŘÍLOHY.....                                                            | 85 |

## A. ANALYTICKÁ ČÁST

### A.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO SPECIFICKÉ CHRAKTERISTIKY

#### A.1.1. Vymezení a charakteristika území

Řešené území je součástí katastrálního území Vratislavice nad Nisou bezprostředně navazující na centrum městského obvodu Vratislavice nad Nisou, ohraničené ze západu ulicí Rochlická, v severní části ulicí Tanvaldská, ve východní části ulicí Dlouhomostecká a z jihu řekou Nisou (viz. hranice řešeného území ve výkresové části). **Celková plocha řešeného území je 20,76 ha, z toho 14,5 ha (cca 70 %) připadá na průmyslový areál** – cca 11,25 ha a veškerá technická a dopravní infrastruktura areálu je ve vlastnictví společnosti INTEX a cca 3,2 ha areálu je ve vlastnictví společnosti Associated Weavers s.r.o. Areál je v Územním plánu města Liberce označen jako brownfield, z velké části je doposud využíván je pro výrobu, skladování a administrativu, i když (s ohledem na stáří a konstrukční vlastnosti budov) ne zcela efektivně.

Z hlediska morfologického je území členité, od komunikace Tanvaldská se svažuje a klesá pozvolna k řece Nise, která tvoří přirozenou hranici řešeného území na jeho jižní straně. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí cca 375 m n. m. – 386 m n. m. Velká část území je dotčena rizikem záplavy při průtoku Q100, téměř celé území je dotčeno rizikem zvláštní povodně pod vodním dílem.

#### A.1.2. Popis přípustných funkcí

Dle Územního plánu jsou v řešeném území zastoupeny **plochy s rozdílným způsobem využití**:

SU (smíšené obytné všeobecné)

SC (smíšené obytné centrální)

OV (občanské vybavení veřejné)

PU (veřejná prostranství všeobecná)

WU (vodní a vodohospodářské všeobecné)

ZU (zeleň všeobecná)

ZP (zeleň – parky a parkově upravené plochy)

| VLASTNÍK             | SU    | SC   | OV   | PU   | WU   | ZU   | ZP   | CELKEM<br>(ha) |
|----------------------|-------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| INTEX*               | 7,83  | 0    | 0    | 1,55 | 1,26 | 0,25 | 0,24 | 11,13          |
| ASSOCIATED WEAVERS*  | 2,84  | 0    | 0    | 0,05 | 0    | 0    | 0,35 | 3,24           |
| MĚSTO LIBEREC        | 0,10  | 0    | 0,20 | 0,13 | 0    | 0    | 1,01 | 1,44           |
| POVODÍ LABE          | 0     | 0    | 0    | 0    | 0,18 | 0    | 0    | 0,18           |
| OST. PRÁVNICKÉ OSOBY | 0,19  | 0,21 | 0    | 0,59 | 0    | 0    | 0    | 0,99           |
| OSTATNÍ VLASTNÍCI    | 0,90  | 2,75 | 0    | 0    | 0    | 0,15 | 0    | 3,8            |
| CELKEM               | 11,86 | 2,96 | 0,2  | 2,32 | 1,44 | 0,4  | 1,6  | 20,78          |

\* Plochy průmyslového areálu byly již na úrovni Územního plánu rozčleněné plochami přestavby s funkcí veřejných prostranství, vodních ploch a zelení do menších funkčních celků, z části označených jako plochy stabilizované, z části

jako plochy přestavby, s převažujícím funkčním využitím SU (smíšené obytné všeobecné) bez ohledu na stávající výrobní funkci a záměry či preference vlastníků pozemků.

### A.1.3. Památkově chráněné objekty

Německý továrník a podnikatel Ignaz Ginzkey vybudoval továrnu na koberce a příkrývky v letech 1847–1872 a dále ji rozšiřoval. Začátkem 20. století měla být továrna kompletně přestavěna podle návrhu architekta Leopolda Bauera – projekt kromě výrobních a skladových hal a energetického centra zahrnoval i rezidenční část s veškerou občanskou vybaveností. Z projektu byla ale před začátkem 1. světové války postavena pouze kotelná s elektrárnou a zauhlovací a vodárenská věž – tyto objekty spojuje vzdušný mostek, kterým bylo dopravováno uhlí. Tyto stavby společně se silničním mostem přes Lužickou Nisu byly zapsány do seznamu kulturních památek České republiky.

Při severní hranici území se nachází barokní kostel Nejsvětější Trojice, nemovitá kulturní památka ve vlastnictví Statutárního města Liberce.

### A.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Vratislavice nad Nisou jsou samosprávným městským obvodem Liberce na jeho jihovýchodním okraji směrem na Jablonec nad Nisou. Protéká zde řeka Lužická Nisa, která tvoří jižní hranici řešeného území. Vratislavice mají rozlohu 1 292 ha a v současné době podle zdrojů městské části (2/2025) zde žije 8 898 obyvatel. S Libercem i s Jabloncem jsou Vratislavice propojeny silniční a železniční dopravou, městskou hromadnou dopravu do obou měst zajišťují tramvajové i autobusové linky.

V centru městského obvodu na severní hranici území se nachází úřad městského obvodu, kulturní centrum, knihovna, základní škola, 2 mateřské školy, kostel, pošta, sokolovna a hasičská zbrojnice. Na centrum navazuje zástavba panelových bytových domů, jižně od areálu je zástavba řadových domů. Zbytek čtvrti tvoří především samostatně stojící rodinné domy s vlastní zahradou.

Průmyslový areál v centru obce tvoří bariéru mezi severní a jižní částí, také zabraňuje větší propojenosti a přirozené expanzi kulturního a obchodního centra obce. Součástí řešeného území je také severní část lokality podél komunikace Tanvaldská, centrální část u kostela Nejsvětější Trojice (bývalé návsi), veřejná prostranství, proluky a zástavba stávajících domů severozápadně a jižně od areálu (stabilizované plochy).

### A.3. PROBLÉMY A POTENCIÁL ÚZEMÍ

Stávající zástavbu v území a jeho širším okolí lze popsat jako urbanisticky nesourodou a nekompaktní. Z hlediska urbanistického i socioekonomického se jako zásadní nedostatek území jeví **nedostatečně vybavené centrum obce a absence náměstí**. Přestože Vratislavice soustavně budují a rozvíjejí centrální městskou infrastrukturu (zejména kulturní a volnočasovou), prostorové možnosti pro další rozvoj jsou značně limitované, vyčerpané, a to zejména s ohledem na rozlehlý a nepřiliš prostupný průmyslový areál, přímo navazující na centrum obce. V souvislosti s růstem počtu obyvatel (viz Demografická analýza) již nyní nastává **deficit veřejné vybavenosti pro školní a předškolní výchovu**, zásadní **deficit je v nabídce obchodů a služeb**. Jak předjímá Územní plán Liberce, území skýtá **potenciál pro rozšíření centra obce širokou nabídkou smíšených funkcí**, zahrnujících vedle bydlení i **komplexní občanskou vybavenost i kvalitní veřejný prostor** nejen pro nové, ale i pro stávající rezidenty.

Dopravní dostupnost území hromadnou dopravou je v docházkové vzdálenosti s přímým spojením do centra Liberce i sousedního Jablonce nad Nisou. Pro osobní i nákladní automobilovou dopravu je areál primárně přístupný **severním sjezdem z ulice Tanvaldská, který se kříží s tramvajovou tratí**. Západní sjezd z ulice Pobočná je kapacitně značně omezený z hlediska průjezdného profilu i poloměru zatáčení, projíždí tudy navíc poměrně velký počet osobních vozidel do zástavby řadových domů. V rámci přestavby a rozvoje areálu je **proto třeba navrhnout vyhovující dopravní řešení** a posoudit míru nově vyvolané dopravní zátěže a s tím související zatížení hlukem a emisemi s ohledem na

centrální polohu v rámci obce. Nově navrhované místní komunikace jako součást veřejných prostranství zvýší prostupnost územím a zároveň sníží dopravní zátěž koncentrovanou nyní k hlavnímu sjezdu do areálu.

Bezprostřední okolí řeky Nisy je nyní neupravené, břehy jsou strmé a špatně přístupné, nenabízí žádný prostor k rekreaci, odpočinku a volnočasovým aktivitám. Městský obvod Vratislavice proto v roce 2022 nechal zpracovat územní studii, která navrhuje zpřístupnění a úpravu úseku od lávky pro pěší do areálu INTEX po stávající silniční most přes řeku u vodárenské a zauhlovací věže, kde mají vzniknout veřejná prostranství (z části též na pozemcích INTEX), komunikace pro pěší a cyklisty, pěší lávky a parková zeleň.

V centrální části území, respektive širším centru městského obvodu se nachází rozměrná výrobní hala na p.č. 1382, která je nevyhovující svým umístěním i architektonickým měřítkem. Hala slouží k podnikatelské činnosti vlastníka v oblasti textilní výroby, který o transformaci území v současné době nemá zájem.

Pro památkově chráněné objekty bývalé kotelny s elektrárnou a zauhlovací a vodárenské věže je žádoucí najít nové smysluplné využití tak, aby bylo možné objekty za podmínek orgánu památkové péče zrekonstruovat a zajistit jejich dlouhodobou udržitelnost.

#### A.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

##### A.4.1. Koridory dopravní infrastruktury

Do jihozápadní části území zasahuje ochranné pásmo regionální dráhy, dle stávající regulace zasahující do nezastavitelné plochy P5.101, určenou pro zřízení ochranné zeleně (poldru).

Severní hranicí území prochází ochranné pásmo tramvajové dráhy, to je nutné respektovat a výstavbu uzpůsobit podmínkám stanoveným Dopravním podnikem měst Liberce a Jablonec nad Nisou – bude řešeno v dalších stupních projektové přípravy. Paralelně s ochranným pásmem tramvajové dráhy (v jeho hranicích) probíhá též ochranné pásmo komunikace I/14 v ulici Tanvaldská, podél západní hranice území potom probíhá ochranné pásmo komunikace III/2784 v ulici Rochlická a podél východní hranice ochranné pásmo komunikace III/2783 v ulici Dlouhomostecká – tato ochranná pásma je nutné respektovat a výstavbu, úpravu sjezdů a výsadbu stromů je třeba uzpůsobit podmínkám stanoveným vlastníkem či správcem příslušné komunikace.

Západní polovina území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) letiště Liberec s výškovým omezením staveb, konkrétně OP kuželové plochy. Vzhledem k existenci stávajících památkově chráněných objektů (komín kotelny a zauhlovací věž) je pro posouzení případného narušení OP relevantní především výška těchto objektů (ty se nacházejí pod úrovní vyhlášeného OP).

V území jsou dále vymezeny koridory navržených silničních komunikací, a to jako plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – komunikace obslužné. V západní části území se jedná o plochu P5.96 (sjezd z ulice Rochlická), na ni navazuje v centrální části plocha P5.97 a ve východní části P5.98. V územní studii je třeba tyto koridory prověřit, upřesnit a případně upravit.

##### A.4.2. Koridory technické infrastruktury

V území se nacházejí vedení sítí technické infrastruktury včetně ochranných pásem, a to kanalizace, vodovodu, středotlakého plynovodu, horkovodu, podzemního i nadzemního vedení nízkého a vysokého napětí 35kV, telekomunikačních sítí (viz Výkres technické infrastruktury). Průmyslový areál je zásoben z vlastních přípojek v okrajových částech území, vnitřní areálové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti INTEX.

Centrální částí území ze severu od ulice Tanvaldská, respektive od úřadu Městského obvodu jižně prochází územím vodovod pitné vody (litina 200 mm), který za hlavní přípojkou areálu dále pokračuje do ulice Dopravní. Paralelně s ním vede jednotná kanalizační stoka (železobetonové a betonové potrubí dimenze 700 a 600 mm), která se na nádvoří před správní budovou stáčí na západ podél objektu Associated Weavers a odtud pokračuje v komunikacích Rumburská

a Pobočná. Stoka se v ulici Pobočná stáčí zpět do areálu, kde se do ní pod stávajícími objekty připojuje ze severu kanalizační stoka z ulice Rochlická a areál opouští v jihozápadním výběžku (zde má stoka dimenze 400, respektive 300 mm). Vodovod i kanalizační stoku provozují **Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.** Trasy vodovodu a kanalizace je třeba respektovat, případně je v rámci přestavby za podmínek stanovených jejich správcem přeložit.

Území je dotčeno hned několika **zařízeními telekomunikačních sítí a jejich ochranným pásem**, konkrétně se jedná o **zařízení radiových všesměrových spojů** (parabolické nebo sektorové antény) a **radioreleové spoje** provozovatele České radiokomunikace a.s., radioreleové spoje a **základnová stanice** provozovatele T-Mobile a.s., **podzemní komunikační vedení (optický kabel)** provozovatele NEJ.cz, **podzemní a nadzemní komunikační vedení** provozovatele CETIN a.s. Ve stabilizovaných plochách je třeba stávající vedení včetně ochranných pásem respektovat, v plochách přestavby v dalším stupni projektové přípravy s provozovateli prověřit požadavky na zachování, případně vedení přeložit (z větší části se jedná o zařízení zajišťující telekomunikační služby v areálu).

V západní části areálu se v koridoru pro sjezd z ulice Rochlická nachází **nadzemní elektrické vedení 35kV včetně jeho ochranného pásma**. Totéž se týká jihozápadní části území až po vysokonapěťovou transformátorovou stanici na p.č. 446/2 v majetku společnosti INTEX, kde ale vedení prochází přes nezastavitelnou plochu P5.101. V dalších stupních projektové přípravy (zejména v souvislosti s přípravou sjezdu) je třeba se správcem sítí ČEZ Distribuce a.s. jednat o podmínkách provedení staveb, případně o přeložkách vedení. V severozápadní a severní části území se rovněž nachází **nadzemní vedení 35 kV a dále podzemní elektrické vedení nízkého napětí** – v tomto případě se jedná o stabilizované plochy, kde je třeba vedení respektovat ve stávajících trasách včetně jejich ochranných pásem.

Ulicemi Rumburská a Pobočná prochází **vedení středotlakého plynovodu včetně ochranného pásma** ve správě GasNet s.r.o. Ve stabilizovaných plochách je třeba vedení respektovat ve stávajících trasách včetně jejich ochranných pásem, v plochách přestavby v dalších stupních projektové přípravy jednat se správcem sítí o přeložkách (jedná se o stávající přípojky areálu).

Při severním okraji plochy přestavby P5.122 dále do ulice Pobočná prochází **pátevní teplovod** ve správě Teplárny Liberec a.s., který v roce 2024 prošel kompletní rekonstrukcí. Vedení a jeho ochranné pásmo je třeba respektovat ve stávající trase.

#### **A.4.3. Koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi**

V západní a jižní části území jsou navrženy **plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření snižování ohrožení území povodněmi (WU)** – jedná se o plochy P.5.101 a P.5.102, určené ke zřízení poldrů či protipovodňových nádrží.

V jihovýchodní části území podél řeky Nisy prochází lokální biokoridor ÚSES č. LBK 1458/1498. Západně od něj jsou navrženy další **plochy ochranné zeleně v rámci opatření pro snižování ohrožení území povodněmi**, a to P.5.32 a P.5.100.

Prověření těchto ploch a jejich případná úprava je předmětem této územní studie.

#### **A.4.4. Ochrana přírodních prvků**

Jihozápadní části území podél řeky Nisy lokální **biokoridor ÚSES č. LBK 1458/1498**.

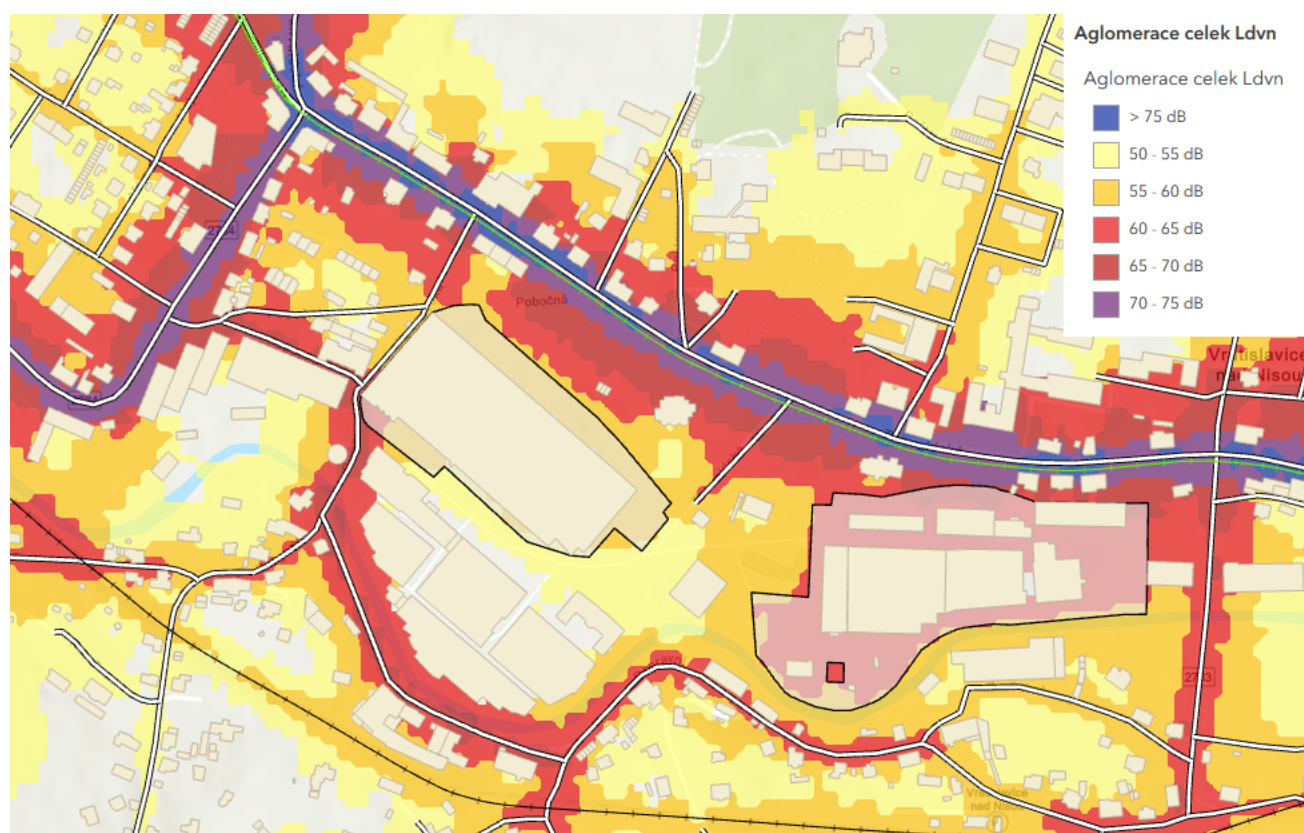
Celým územím podél vodního toku prochází **údolní niva**, tedy významný krajinný prvek ze zákona, který je v mapových podkladech zanesen v rozsahu záplavového území Q100.

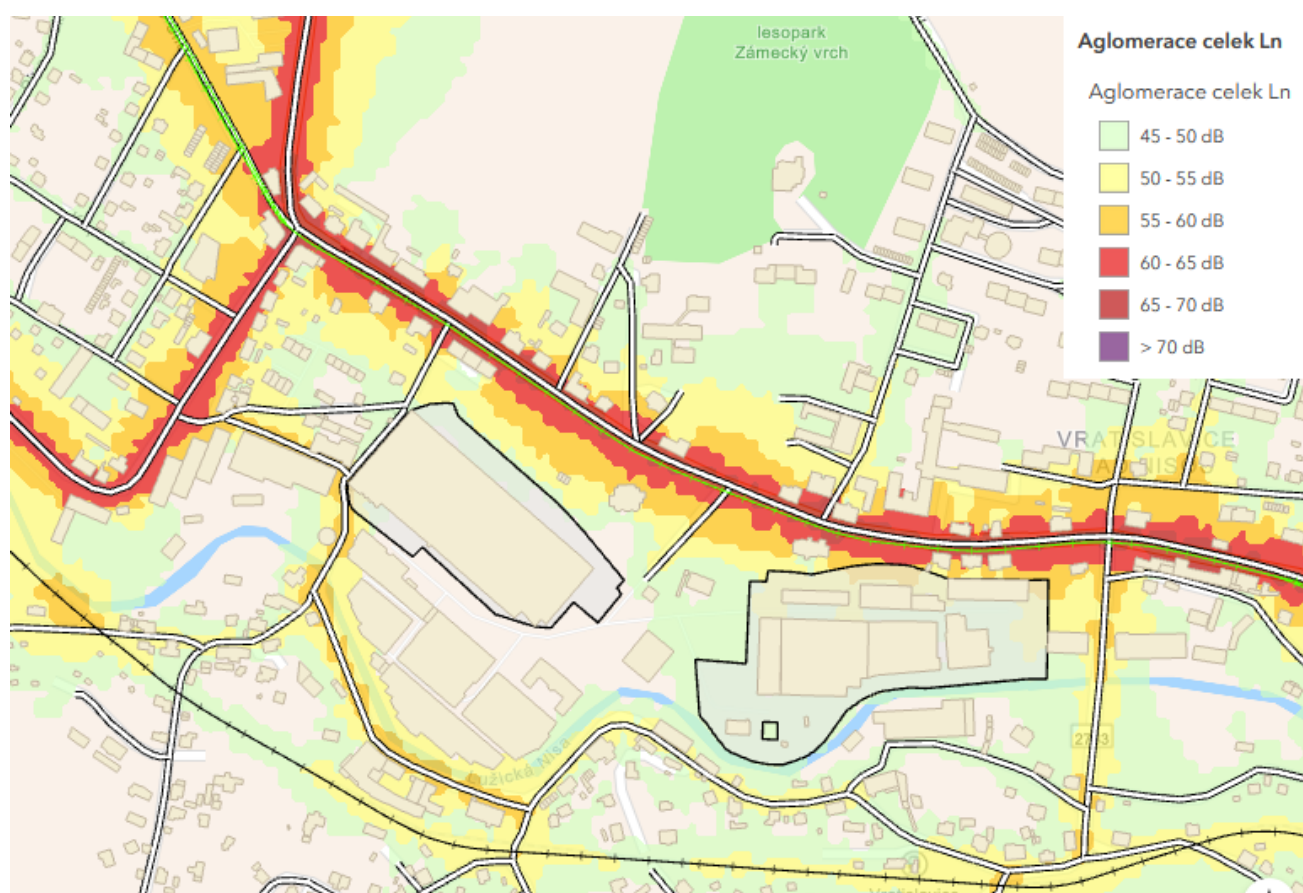
Celá jižní část řešeného území je dotčena záplavovým územím Q100, téměř celý areál se nachází v území s rizikem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní (při porušení hrází VD Harcov, Mšeno Jablonec nad Nisou, Bedřichov). V okolí řeky Nisy jsou proto v Územním plánu vyčleněna poměrně rozsáhlá nezastavitelná území určená ke zřízení pásů a ploch ochranné zeleně včetně poldrů či protipovodňových nádrží. V rámci nové výstavby není vhodné do přízemí objektů umísťovat bytové jednotky (lze zde ale umístit např. kapacitní parkovací stání).

V rámci projektové přípravy výstavby bude v dotčených zónách nutné důkladně posoudit rizika a záměry konzultovat vodoprávním úřadem a správcem vodního toku.

#### A.4.5. Hygienické vlivy (hluk)

Území je po obvodu ohraničeno veřejnými komunikacemi, a to silnicí III/2784 Rochlická ze západu, silnicí I/14 Tanvaldská ze severu, silnicí III/2873 Dlouhomostecká z východu a místní komunikací č. 854 Dopravní z jihu. Paralelně s ulicí Tanvaldská navíc vede tramvajová trať Liberec – Jablonec nad Nisou. Komunikace v jejich bezprostřední blízkosti generují hlukovou zátěž, koncentrovanou po obvodu území. Ta v ukazateli  $L_{dvn}$  (den-večer-noc) dosahuje hodnot 60 - 75 dB, respektive 50 – 65 dB v ukazateli  $L_n$  (noc). Průmyslové objekty v areálu potom generují ve své bezprostřední blízkosti hluk na úrovni 50-70 dB ve dne. Zatížení hlukem je graficky vyjádřené v Hlukové mapě 2022, zveřejněné na Geoportálu Ministerstva zdravotnictví – na prvním obrázku je znázorněná hluková zátěž den-večer-noc a na druhém pouze v noci.





#### A.5. DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA, OBČANSKÁ VYBAVENOST

**Celkový počet obyvatel Vratislavic byl k datu posledního sčítání (3/2021) 8 935.** Městský obvod vykazuje setrvalý růst počtu obyvatel, a to o 10 % za desetileté období 2011-2021, respektive o 35 % za dvacetileté období 2001-2021 – počet obyvatel se za toto období zvýšil z cca 6 650 na téměř 9 000. Celkový počet obyvatel města Liberce (včetně městského obvodu Vratislavice) byl k datu posledního sčítání 104 340. Průměrný nárůst obyvatel ve všech sídelních jednotkách Liberce je přitom výrazně nižší než v městském obvodu Vratislavice – za desetileté období 2011-2021 narostl o cca 2 % a za dvacetileté období 2001-2021 o cca 5 %.

##### A.5.1. Mateřské školy

Děti ve věku 3–6 let, tedy potenciálních zájemců o služby MŠ je podle aktuálních statistických údajů asi **4,35% populace ORP Liberec**. Přepočteno na počet obyvatel Vratislavic jde o cca 392 dětí.

Aktuálně v celém katastrálním území Vratislavic působí tyto MŠ s celkovou kapacitou 314 (výhledově 342) míst:

- MŠ Lísteček, Východní 270 (77 míst)
- MŠ Lísteček, Tanvaldská 282 (50 míst)
- MŠ Lísteček, Tanvaldská 1122 (25 míst)
- MŠ Lísteček, Donská 1835 (50 míst)
- MŠ „Sídliště“, Skloněná 1414 (112 míst) + 28 míst v přípravě

Přestože lze podle celostátní demografické prognózy do budoucna očekávat mírný pokles (cca 5 %), **aktuální kapacita MŠ ve Vratislavicích je nedostatečná, bez jakékoli rezervy pro další výstavbu. V řešeném území je tedy třeba příslušnou kapacitu vytvořit, a to nejméně pro potřeby nové bytové výstavby v rámci řešeného území.**

#### **A.5.2. Základní školy**

Dětí ve věku 6-14 let, tedy potenciálních zájemců o ZŠ, je podle aktuálních statistických údajů asi **10 % z populace ORP Liberec**. Přepočteno na počet obyvatel Vratislavic jde o cca 900 dětí.

V celém katastrálním území Vratislavic působí jediná ZŠ s docházkovou vzdáleností do 800 m - ZŠ v ulici Nad Školou s kapacitou 800 míst (v současnosti ji navštěvuje 741 žáků).

Přestože lze podle celostátní demografické prognózy do budoucna očekávat mírný pokles (cca 5 %), **aktuální kapacita ZŠ je nedostatečná, bez jakékoli rezervy pro další výstavbu. V řešeném území je tedy třeba příslušnou kapacitu vytvořit, a to nejméně pro potřeby nové bytové výstavby v rámci řešeného území. Území zároveň s ohledem na blízkost ke stávajícím školským zařízením a zastávkám MHD nabízí potenciál vybudování školských kapacit i pro naplnění potřeb dalších rozvojových lokalit mimo řešené území.**

#### **A.5.3. Vyšší stupně vzdělávání**

V případě učilišť, středních škol a vyšších stupňů vzdělávání se neuplatňují požadavky na docházkovou vzdálenost a není proto nezbytně nutné kapacity do území umísťovat, **rozloha a dostupnost území hromadnou dopravou ale takový potenciál nabízí a tyto funkce by vhodně doplnily primární funkce území.**

#### **A.5.4. Zdravotnická zařízení a sociální péče**

Podle principů a pravidel územního plánování vydaných Ústavem územního rozvoje se pro vybavenost zdravotními službami v obcích navrhuje :

- ordinace praktického lékaře pro dospělé na 1 800 obyvatel = 5 ordinací na stávající počet obyvatel
- ordinace praktického lékaře pro děti a dorost na 4 500 obyvatel = 2 ordinace na stávající počet obyvatel
- ordinace zubního lékaře na 2 100 obyvatel = 4 – 5 ordinací na stávající počet obyvatel.

Současná kapacita zdravotnických zařízení ve Vratislavicích je zhruba poloviční, ordinace specializovaných lékařů zde nejsou vůbec. **Plochy pro zdravotnická zařízení by bylo vhodné do území doplnit, ať už pro jeho vlastní potřeby nebo pro potřeby dalších rozvojových území.**

Populace 65+ je v Libereckém kraji zastoupena ve 20 %, v této kategorii se přitom předpokládá významný nárůst, a to na 25 % do roku 2030 a cca 30 % do roku 2060. Na celkový počet obyvatel v Liberci tak připadá téměř 22 000 obyvatel v seniorním věku, celková kapacita domů pro seniory je však jen 254 lůžek, což je významně pod celostátním průměrem (2 % ze seniorní populace, což by odpovídalo 440 lůžkům). Pro domy s pečovatelskou službou se navrhuje kapacita zhruba poloviční, tedy cca 210 míst. Na severozápadní hranici městského obvodu se nachází Domov pro seniory Vratislavice nad Nisou s kapacitou 37 seniorních lůžek, respektive 60 lůžek se zvláštním režimem. V jeho bezprostřední blízkosti je potom SENEURA SENIORCENTRUM LIBEREC s kapacitou 46 lůžek, respektive 80 lůžek se zvláštním režimem, zaměřených na osoby trpící Alzheimerovou chorobou či jinou formou stařecké demence. **Nabízí se možnost nabídnout v řešeném území i výstavbu nového bydlení pro seniory, ať už jako domy s pečovatelskou službou nebo domovy pro seniory s probační službou s přesahem do širokého okolí)**

#### **A.5.5. Obchodní zařízení a služby**

V roce 2016 bylo v celé ČR cca 3,5 mil. m<sup>2</sup> prodejních ploch v prodejnách potravin. Na 1 000 obyvatel ČR tak připadá v průměru 327 m<sup>2</sup> prodejních ploch. Liberec v tomto případě vykazuje excesivní hodnoty (až 1 400 m<sup>2</sup> na 1 000 obyvatel), obchodní plochy jsou ale koncentrovány do centra města a na periferie, přímo ve Vratislavicích v současné

době není ani malý supermarket (prodejní plocha cca 1 400 m<sup>2</sup>), nachází se zde pouze večerky a menší prodejny potravin.

Restaurace, kavárny a cukrárny, stejně jako provozovny služeb jsou ve čtvrti zastoupeny v nízkém počtu jednotek a obyvatelé tak většinou dojíždí do jiných městských částí Liberce. Je přitom žádoucí, aby takové **občanské vybavení** bylo umístěno v centrální zóně i **přímo v obytném území**, čímž se **zvyšuje kvalita života obyvatel a snižuje dopravní zátěž lokality**. V rámci řešeného území je vhodné umísťovat takové provozy do parteru objektů nové výstavby nebo přestavby – konkrétní kapacity a zastoupení jednotlivých služeb se budou řídit poptávkou.

#### **A.5.6. Veřejné služby a úřady**

Požadavky na sídelně strukturální dostupnost veřejné správy jsou ve stávajících předpisech stanoveny pouze pro poštu – ta je v docházkové vzdálenosti do 800 m ze všech částí řešeného území.

Městský obvod v rámci svého úřadu pro občany zajišťuje matriční agendu a služby kontaktního místa veřejné správy Czech POINT, ve vybraných dnech či na vyžádání jsou k dispozici odborné poradny sociální a právní. V budově úřadu sídlí též obvodní oddělení Policie České republiky. V blízkosti úřadu je několik bankomatů, nenachází se zde ale žádná pobočka banky ani pojišťovny. Ostatní služby veřejné správy, tedy stavební úřad, územní pracoviště finančního úřadu, kontaktní pracoviště úřadu práce, katastrální úřad a okresní pracoviště České správy sociálního zabezpečení jsou zastoupeny v centru města Liberce. S ohledem na komplikovanou dopravní obslužnost a nedostatek parkovacích míst v nejužším centru města se nabízí některé tyto úřady a jejich pracoviště či pobočky umístit do řešeného území.

### **A.6. DOPRAVNÍ VAZBY A PROSTUPNOST ÚZEMÍ**

Řešené území je velmi dobře dostupné osobní i hromadnou dopravou.

#### **A.6.1. Osobní automobilová doprava**

Silnice I. třídy **R14 (ulice Tanvaldská)** a III. třídy (**Rochlická**) se v bezprostřední blízkosti řešeného území napojují na rychlostní silnici R35 směr Turnov (a dále na dálnici D10 směr Praha), území je dále obsluhováno místními komunikacemi v ulicích **Dlouhomostecká, Pobočná a Rumburská**. Komunikace Pobočná a Rumburská jsou v současnosti svými parametry nevyhovující, projíždí tudy přitom velké počty vozidel směrem do obytné zástavby jižně od areálu – **územní plán proto v západní části území vyčleňuje koridor pro novou komunikaci s napojením do ulice Rochlická**.

Podle údajů ze sčítání dopravy z roku 2020 ŘSD ČR je ulice Tanvaldská zatížena průměrně 7 794 průjezdy denně, z toho 801 těžkých vozidel. V pracovní dny je zatížení vyšší – 8 375 průjezdů, z toho 1 001 těžkých vozidel. Podle matematického modelu, poskytnutého odborem územního plánování Magistrátu města Liberec je současné zatížení ulice Tanvaldská na úrovni 10 500 průjezdů osobních vozidel a 1 700 průjezdů nákladních vozidel.

Ulice Rochlická je podle údajů ze sčítání dopravy z roku 2020 ŘSD ČR v celém úseku od sjezdu z rychlostní komunikace v Rochlicích až po křížení s ulicí Tanvaldskou zatížena průměrně 6 508 průjezdy denně, z toho 528 těžkých vozidel. V pracovní dny to je 7 150 průjezdů celkem, z toho 643 těžkých vozidel. Podle matematického modelu, poskytnutého odborem územního plánování Magistrátu města Liberec je současné zatížení ulice Rochlická v řešeném území na úrovni 3 800 průjezdů osobních vozidel a 330 průjezdů nákladních vozidel. Do ulice Dopravní přes Pobočnou potom pokračuje cca 2 700 osobních a 110 nákladních vozidel, což pro parametry komunikace představuje nepřiměřenou zátěž.

Z uvedených počtů průjezdů jich asi 1 000 denně směřuje z ulice Tanvaldská do areálu INTEX, kde jsou zaznamenávány při průjezdu hlavní vrátnicí, počty průjezdů z ulice Rochlická evidovány nejsou.

**Četnost osobní dopravy se přestavbou podstatné části řešeného území v čase významně zvýší, zároveň se ale promění její skladba a rozložení v čase.** Konzultacemi s odborem územního plánování Magistrátu města Liberec bylo

potvrzeno, že **komunikace Tanvaldská, Rochlická a jejich napojení na rychlostní komunikaci R35 včetně křižovatek jsou dostatečně kapacitní**, v rámci územní studie je **ale nutné vyřešit nevyhovující křížení stávajícího hlavního dopravního napojení areálu do ulice Tanvaldská, kde je navrhováno zřízení světelně řízené křižovatky při zvýšení počtu průjezdů o cca 1 000 denně** (nad stávající stav cca 1 000 průjezdů denně). Dále je s **přestavbou areálu žádoucí odlehčit ulicím Pobočná a Dopravní realizací nového dopravního napojení z ulice Rochlická přes západní část areálu s vyústěním u zauhlovací a vodárenské věže**. Toto dopravní napojení je v každém případě **požadováno při zvýšení počtu průjezdů z/do areálu o 3 500 denně** (nad stávající stav cca 1 000 průjezdů denně), jeho dřívější nebo spíše nezávislá realizace je požadavkem městského obvodu Vratislavice n/N. Východní část areálu je potom vhodné zpřístupnit přímým sjezdem z ulice Dlouhomostecká. **Územní studie musí uspokojivě vyřešit umístění západního sjezdu s ohledem na majetkoprávní vztahy k dotčeným pozemkům, ochranné pásmo vodního toku v bezprostřední blízkosti části koridoru pro komunikaci a na výškový rozdíl směrem k ulici Rochlická.**

Nové dopravní napojení má za cíl rozptýlit dopravu v území tak, aby bylo dobře průjezdné pro obyvatele a návštěvníky území, přenesení souvislé dopravy z Tanvaldské do řešeného území (a jeho volná prostupnost automobilovou dopravou) ale žádoucí není.

#### **A.6.2. Hromadná doprava**

**Infrastruktura městské hromadné dopravy je v řešeném území dostatečná, a to i z pohledu požadavků budoucí výstavby.** Je zabezpečována kapacitně dostačujícími tramvajovými a autobusovými linkami MHD a lokální železniční tratí mezi Libercem a Jabloncem n.N. Vzhledem k právě dokončované modernizaci tramvajové trati je kapacita dále rozšiřitelná v závislosti na poptávce zkrácením intervalů jízdy nebo zařazením souprav dvou vozů. Docházková vzdálenost k MHD je do 600 m.

#### **A.6.3. Doprava v klidu**

V řešeném území se nyní nenacházejí žádná kapacitní veřejná parkoviště, v blízkosti severní hranice území jsou k dispozici parkoviště Nad Školou s celkovou kapacitou 35 parkovacích stání (u úřadu městského obvodu a nad kulturním centrem Vratislavice 101010) a dále 20 parkovacích stání v ulici Poštovní před pobočkou České pošty. K parkování je též užívána plocha u zdravotního střediska v ulici Tanvaldská, která ale patří soukromému vlastníkovi (Associated Weavers s.r.o.) – kapacita je cca 30 stání, nejedná se ale o vyznačené parkoviště a plocha je navíc v platném Územním plánu označena jako stabilizovaná plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Parkování ve stabilizovaných rezidenčních plochách je řešeno na úrovni příslušných komunikací nebo na soukromých plochách náležejících k domům. Na plochách průmyslového areálu je 7 vyznačených parkovacích ploch s celkovou kapacitou cca 100 parkovacích stání pro osobní automobily a cca 20 pro nákladní automobily – všechny tyto plochy jsou ale nyní neveřejné.

V rámci územní studie je **nutné vyřešit dopravu v klidu, tedy parkování** v kombinaci venkovních stání, parkovacích stání umístěných do prvního nadzemního podlaží nové výstavby v záplavovém území, případně parkovacích domů.

#### **A.6.4. Cyklo doprava**

Podél jižní hranice území na levém břehu řeky Nisy vede ulicí Dopravní dálková cyklotrasa č. 20 - cyklostezka Odra – Nisa, při východní hranici území vede v ulici Dlouhomostecká cyklotrasa č. 3036 Liberec, Radčice – Jeřmanice, sedlo. V rámci územní studie je nutné vyřešit základní principy cyklo dopravy v rámci systému místních komunikací řešeného území i mimo něj, umožňující maximální prostupnost územím a cyklistické spojení obou břehů Nisy. Dle doporučení Manuálu veřejných prostranství pro město Liberec budou v území vyčleněny v rámci navrhovaných ulic a ostatních veřejných prostor sdílené prostory pro pohyb pěších a cyklistů, případně i samostatné cyklistické pruhy všude tam, kde to uliční profil dovolí.

## B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, ARCHITEKTURY, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### B.1. URBANISMUS – VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

Urbanistický návrh vychází z požadavků územního plánu pro oblast 05-Jihovýchod a její lokální centrum, zejména:

- nově definovat místní centrum s využitím revitalizace areálu INTEX, přitom výrazně posílit význam Lužické Nisy
- rozvíjet plochy nosných funkcí – všechny funkce zajišťující autonomní fungování městského organismu, především obytnou a obslužnou
- upravit a dále rozvíjet systém místních komunikací a na ně navazujících veřejných prostranství jako propojení dílčích částí Vratislavic n/N
- doplnit kostru sídelní a krajinné zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél Lužické Nisy a komunikací.
- podrobnou dokumentací detailně rozpracovat prostorovou strukturu souvislých ploch přestavby areálu INTEX, přitom dodržovat princip postupného snižování hladiny a hustoty zástavby od středu města k okrajům.

Řešené území je dle Územního plánu rozčleněno na cca 30 dílčích ploch s rozdílným způsobem využití, které lze v zásadě seskupit do čtyřech skupin:

**PLOCHY PLNĚ STABILIZOVANÉ MIMO AREÁL**, kde regulační kód odpovídá stávajícímu stavu a územní studie je přejímá, jak jsou.

| OZNAČENÍ     | FUNKCE      | VLASTNÍK   | VÝMĚRA (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (%) | SKUTEČNÁ VÝMĚRA ZELENĚ (ha) | SKUTEČNÝ PODÍL ZELENĚ (%) |
|--------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 151          | SC.3.25.40  | N/A        | 2,00        | 0,45                    | 22,3                   | 1,19                        | 59,3                      |
| 173          | SC.4.25.40  | N/A        | 0,38        | 0,06                    | 15,2                   | 0,24                        | 64,7                      |
| 50           | ZP          | SML, AW    | 1,05        | 0,00                    | 0,71                   | 0,90                        | 86,0                      |
| 172          | SC.3.35.30  | ZDRAV.STR. | 0,21        | 0,06                    | 29,3                   | 0,10                        | 52,9                      |
| 172          | ZP          | SML        | 0,18        | 0,00                    | 0,0                    | 0,15                        | 83,4                      |
| PU u kostela | PU          | SML        | 0,06        | 0,00                    | 0,20                   | 0,03                        | 51,8                      |
| PU Pobočná   | PU          | SML,AW,INT | 0,45        | 0,00                    | 0,5                    | 0,18                        | 39,0                      |
| 33           | OV.6.25.40  | SML        | 0,20        | 0,08                    | 41,9                   | 0,07                        | 32,6                      |
| 173          | ZP          | SML        | 0,13        | 0,00                    | 1,7                    | 0,10                        | 75,9                      |
| 115          | SC.3.30.30  | N/A        | 0,37        | 0,08                    | 21,8                   | 0,21                        | 56,1                      |
| 52           | WU          | POVODÍ L.  | 0,18        | 0,00                    | 0,0                    | 0,18                        | 100                       |
| 144          | SU.3.20.50. | N/A        | 0,49        | 0,13                    | 25,3                   | 0,29                        | 58,8                      |
| CELKEM       |             |            | 5,7         | 0,86                    |                        | 3,64                        |                           |

**PLOCHY PŘESTAVBY MIMO AREÁL**, kde územní studie prověřuje navržený regulativ ve vazbách na širší vztahy a případně navrhuje jeho úpravu.

| OZNAČENÍ | FUNKCE | VLASTNÍK | VÝMĚRA (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (%) | SKUTEČNÁ VÝMĚRA ZELENĚ (ha) | SKUTEČNÝ PODÍL ZELENĚ (%) |
|----------|--------|----------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| P.5.32   | ZU     | N/A      | 0,15        | 0,00                    | 0,0                    | 0,11                        | 69,8                      |
| CELKEM   |        |          | 0,15        | 0,0                     |                        | 0,11                        |                           |

**PLOCHY PŘESTAVBY V AREÁLU** tak, jak je označuje Územní plán – ty jsou v územní studii posuzovány v širších vztazích areálu s ohledem na vlastnické vztahy a v případě potřeby jsou jejich hranice upraveny podle rozdělení na realizační zóny. Zvýrazněny jsou plochy vymezené Územním plánem pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření.

| OZNAČENÍ | FUNKCE     | VLASTNÍK     | VÝMĚRA (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (%) | SKUTEČNÁ VÝMĚRA ZELENĚ (ha) | SKUTEČNÝ PODÍL ZELENĚ (%) |
|----------|------------|--------------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| P.5.122  | SU.4.60.20 | AW           | 2,84        | 1,80                    | 63,3                   | 0,59                        | 20,7                      |
| P.5.123  | SU.4.40.30 | INTEX        | 2,49        | 1,64                    | 65,9                   | 0,19                        | 7,8                       |
| P.5.31   | ZP         | INTEX        | 0,24        | 0,00                    | 0,0                    | 0,24                        | 98,5                      |
| P.5.96   | PU         | INT,MPL,SML  | 0,37        | 0,01                    | 2,6                    | 0,05                        | 15,0                      |
| P.5.97   | PU         | INTEX,AW,SML | 0,41        | 0,08                    | 20,3                   | 0                           | 0                         |
| P.5.98   | PU         | INTEX + OST  | 0,38        | 0,05                    | 13,2                   | 0,11                        | 28,7                      |
| P.5.100  | ZU         | INTEX        | 0,08        | 0,00                    | 0,0                    | 0,06                        | 73,7                      |
| P.5.101  | WU         | INTEX        | 0,82        | 0,01                    | 1,3                    | 0,52                        | 62,9                      |
| P.5.102  | WU         | INTEX        | 0,44        | 0,04                    | 8,6                    | 0,13                        | 28,8                      |
| CELKEM   |            |              | 8,07        | 3,63                    |                        | 1,89                        |                           |
| Z TOHO   | VPO        |              | 2,71        |                         |                        |                             |                           |

V plochách přestavby jsou v části C.6 Územního plánu nad rámec regulačního kódu vymezeny zvláštní podmínky pro realizaci, a to:

Plochy přestavby P.5.122 a P.5.123 jsou dále podmíněny: v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území (VP); v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území (TI); plocha vylučuje umístění staveb pro bydlení kromě bydlení majitele / správce (OBJ). (Pozn: podmínka OBJ bude po prověření územní studií navržena k vypuštění, je v přímém rozporu s cíli Územního plánu pro dotčenou lokalitu).

Plochy přestavby P.5.31, P.5.96, P.5.97, P.5.98, P.5.100, P.5.101 a P.5.102 jsou dále podmíněny: v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území (VP); v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území (TI), plocha P.5.98. je navíc podmíněna vytvořením podmínek pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním 10 m ochranné zóny biokoridorů (BK).

**PLOCHY STABILIZOVANÉ V AREÁLU** tak, jak je označuje Územní plán – územní studie je posuzuje v širších vztazích areálu s ohledem na vlastnické vztahy a s cílem navrhnout optimální a komplexní řešení pro areál, respektive území, jako celek. Plochy jsou dále rozčleněny do realizačních zón.

| OZNAČENÍ   | FUNKCE     | VLASTNÍK | VÝMĚRA (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (ha) | SKUTEČNÉ ZASTAVĚNÍ (%) | SKUTEČNÁ VÝMĚRA ZELENĚ (ha) | SKUTEČNÝ PODÍL ZELENĚ (%) |
|------------|------------|----------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 152        | SU.3.50.20 | INTEX    | 1,04        | 0,57                    | 54,9                   | 0,12                        | 11,9                      |
| 152        | SU.3.50.20 | N/A      | 0,51        | 0,12                    | 29,7                   | 0,14                        | 28,4                      |
| 78         | SU.8.35.30 | INTEX    | 0,06        | 0,02                    | 31,8                   | 0,01                        | 24,4                      |
| 76         | SU.4.45.20 | INTEX    | 0,24        | 0,11                    | 44,7                   | 0,07                        | 29,5                      |
| PU nádvoří | PU         | INTEX    | 0,64        | 0,00                    | 0,8                    | 0,16                        | 24,6                      |
| 75         | SU.4.50.20 | INTEX    | 4,00        | 1,73                    | 43,2                   | 0,95                        | 23,7                      |
| 75         | SU.4.50.20 | GREKO    | 0,19        | 0,07                    | 36,8                   | 0                           | 0                         |
| 459        | ZU         | INTEX    | 0,18        | 0,00                    | 0,0                    | 0,17                        | 97,9                      |
| CELKEM     |            |          | 6,85        | 2,62                    |                        | 1,62                        |                           |

Přestože územní plán požaduje *podrobnou dokumentaci detailně rozpracovat prostorovou strukturu souvislých ploch přestavby areálu INTEX*, k přestavbě určil jen vybrané části areálu, které jsou navíc pevně ohraničeny a vzájemně odděleny funkčními plochami obslužných komunikací, sídelní a krajinné zeleně, doplněné poměrně extenzivními plochami vodními a vodohospodářskými. **Takové rozčlenění ploch omezuje možné urbanistické pojetí, nereflektuje vlastnické a funkční realie území, snižuje proveditelnost a potenciál kvalitní transformace areálu.** Proto je žádoucí v rámci územní studie prověřit území jako celek, jak také požaduje zadání územní studie.

**Ambicí územní studie je navrhnout kvalitní komplexní řešení území v dlouhodobém horizontu a zároveň uvést do souladu funkční regulativy Územního plánu se stávajícím stavem** tak, aby nebylo významně omezeno nebo dokonce znemožněno stávající podnikání v území.

S ohledem na výše uvedené územní studie řeší plochy přestavby a plochy stabilizované v rámci areálu společně a nad rámec Územního plánu vyčleňuje k přestavbě i některé stabilizované plochy, přestože v nich ve střednědobém horizontu předpokládá stávající využití zachovat.

## B.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem navrženého řešení je navázat na lokální centrum městského obvodu a využít území brownfieldu po bývalé továrně na koberce k **vytvoření plnohodnotné městské čtvrti a rozšíření centra městského obvodu Vratislavice nad Nisou**. Návrh přitom navazuje na historické stopy rozsáhlé a hustě zastavěné plochy továrny v centru obce, kolem které se postupně rozrůstala rezidenční zástavba až do dnešní podoby. V území budou zachovány památkově chráněné

objekty a pokud to jejich technický stav dovolí, i některé historicky či architektonicky cenné objekty, které reprezentují industriální genius loci.

Studie do území v souladu s regulativem Územního plánu umísťuje **smíšené obytné funkce s nosnou funkcí bydlení, doplněného o obslužné funkce (občanskou vybavenost) a ekonomické, rekreační a volnočasové aktivity** tak, aby byla nově vznikající zástavba včetně rozšířeného centra městského obvodu do značné míry autonomní a pro obyvatele i návštěvníky atraktivní. Místy navrhovaná vyšší hustota a podlažnost zástavby umožňuje do území umístit dostatek kvalitního veřejného prostoru městského charakteru. Plochy podél koryta řeky Nisy zase nabízejí klidnější prostor k odpočinku a rekreaci s převahou zeleně.

V současné době se na území a okolí bývalé továrny (brownfieldu) nenachází jasná urbanistická struktura, na kterou by návrh nové zástavby mohl navazovat. V souladu s Územním plánem Liberce a s koncepcí urbanismu centrální části města je **zástavba v plochách přestavby navrhována jako sídelní**, dle definice Územního plánu tedy jako *zástavba samostatně stojících i stavebně propojených výškově diverzifikovaných objektů středního a většího měřítka na pozemcích soustředěných v souladu s kompozičním záměrem v pravidelném uspořádání s akcentem na tvorbu prostorové kompozice a kvalitního veřejného prostoru s parkově upravenou zelení a vymezením nových vyhrazených prostorů pro zajištění doplnění chybějícího odpovídajícího městotvorného využití*.

S ohledem na stávající funkční využití území, jeho rozsah a vlastnické vztahy je řešené území rozděleno na **ZÓNY**, tedy **funkční celky, jejichž společné řešení je žádoucí z hlediska urbanismu a proveditelnosti**. Pro jednotlivé zóny jsou **stanoveny regulační podmínky**, zejména tedy funkce, výšková hladina, koeficienty zastavění a zeleně a charakter zástavby. Nad rámec regulačních podmínek je pro jednotlivé zóny navrženo též **prostorové vymezení uličními a stavebními čarami**, v případě potřeby též **specifické podmínky pro realizaci zón** s důrazem na požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Rozdělení území do zón nepředstavuje etapizaci ve smyslu časovém – tu vzhledem k rozsahu území, k jeho současnému využití a nejednotné vlastnické struktuře nyní není možné nebo spíše smysluplné pevně stanovit. Realizace některých zón je navíc závislá na navrhované změně Územního plánu.

Při hledání vhodné urbanistické struktury byl kladen důraz na vhodné hmotové propojení stávajících objektů s novou výstavbou a návaznost na okolní urbanistickou strukturu, využití přirozeného klesání terénu od ulice Tanvaldská směrem k řece pro vhodné výškové odstupňování zástavby a vytvoření předpokladů pro sídelní výstavbu v podobě obytných ulic s akcentem veřejného prostoru, doplněného o liniovou i solitérní zeleň.

V rámci postupné transformace budou redukovány nyní monofunkční plochy výroby - ty budou od nové zástavby odděleny kvalitně řešenými plochami veřejných a poloveřejných prostranství tak, aby transformace mohla probíhat postupně a v rámci jednotlivých funkčních celků relativně nezávisle.

#### DEFINICE FUNKČNÍCH CELKŮ - ZÓN

| OZNAČENÍ | REGULATIV DLE ÚP | PLOCHA ÚP        | STAV / PŘESTAV (DLE ÚP) | VLASTNÍK | VÝMĚRA (ha) |
|----------|------------------|------------------|-------------------------|----------|-------------|
| Z1a      | SU.4.50.20.s     | 75               | STAV                    | INTEX    | 1,01        |
| 459      | ZU               | 459 (biokoridor) | STAV                    | INTEX    | 0,18        |
| Z1b      | SC.3.30.30.s     | 115              | STAV                    | N/A      | 0,37        |
| Z1c      | SU.4.50.20.s     | 75               | STAV                    | GREKO    | 0,19        |

| OZNAČENÍ              | REGULATIV DLE ÚP                   | PLOCHA ÚP                              | STAV / PŘESTAV (DLE ÚP)       | VLASTNÍK       | VÝMĚRA (ha) |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------|
| Z2                    | SU.3.20.50 + ZU + PU               | 144, část P.5.32, východní část P.5.98 | STAV, P.5.32 a P.5.98 PŘESTAV | N/A            | 0,62        |
| P.5.32                | ZU                                 | P.5.32 část                            | PŘESTAV                       | MPL            | 0,09        |
| Z3                    | SU.4.50.20.s, PU                   | 75, P.5.98,                            | 75 STAV, P.5.98 PŘESTAV       | INTEX          | 2,45        |
| Z4a                   | SU.4.50.20.s + PU + ZP             | 75, P.5.31                             | 75 STAV , P.5.31 PŘESTAV      | INTEX          | 1,34        |
| Z4b – OV              | OV.6.25.40.o                       | 33                                     | STAV                          | SML            | 0,20        |
| Z4b - PU              | ZP + PU                            | 172, 173, PU                           | PŘESTAV                       | SML            | 0,36        |
| Z5                    | SU.4.40.30.o, SU 4.45.20.o, PU, ZU | P.5.123, 76, PU, P.5.97, P.5.100       | PŘESTAV                       | INTEX          | 3,53        |
| Z6a                   | SU.4.60.20.s                       | P.5.122                                | PŘESTAV                       | AW             | 2,84        |
| Z6b                   | ZP                                 | 50 (vých. část)                        | PŘESTAV                       | AW             | 0,35        |
| Z7a                   | SC.3.35.30.s                       | 172                                    | STAV                          | ZDRAV.STŘ.     | 0,21        |
| Z7b                   | ZP                                 | 50 (západ.část)                        | STAV                          | SML            | 0,70        |
| Z8a                   | SU.8.35.30.o                       | 78, část P.5.96                        | STAV                          | INTEX          | 0,18        |
| Z8b                   | SU.3.50.20.s + PU                  | 152                                    | PŘESTAV                       | INTEX          | 1,02        |
| P.5.96                | PU                                 | P.5.96                                 | PŘESTAV                       | INTEX,MPL Tr.  | 0,29        |
| P.5.97                | PU, SC.4.25.40.s                   | P.5.97, západní okraj 173              | PŘESTAV                       | SML, AW, INTEX | 0,13        |
| Z9                    | SU.3.50.20.s                       | 152                                    | STAV                          | N/A            | 0,43        |
| Z10                   | SC.4.25.40.s                       | 173                                    | STAV                          | N/A            | 0,34        |
| Z11                   | SC.3.25.40.z                       | 151                                    | STAV                          | N/A            | 2,00        |
| PU Pobočná, Rumburská | PU                                 | PU (STAV) + část P.5.96 (část)         | STAV, PŘESTAV                 | SML, AW, INTEX | 0,52        |
| Z12                   | WU                                 | P.5.101                                | PŘESTAV                       | INTEX          | 0,81        |
| Z13                   | WU                                 | P.5.102                                | PŘESTAV                       | INTEX          | 0,44        |
| 52                    | WU                                 | 52                                     | STAV                          | Povodí Labe    | 0,18        |
| CELKEM                |                                    |                                        |                               |                | 20,78       |

### **B.3. ARCHITEKTURA**

Územní studie představuje **koncepční hmotový návrh** k ověření urbanistické struktury, charakteru výstavby, výškové hladiny (podlažnosti), koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficientu zeleně. Z něj vycházejí prostorové a funkční regulativy, konkrétní architektonické řešení je ponecháno dalším stupňům projektové přípravy jednotlivých zón.

Zástavba je navrhována jako **sídelní, převážně bloková**, která umožňuje efektivní umístění všech výše uvedených městotvorných prvků. Architektonické zpracování bude vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu, zároveň ale ctít aktuální trendy v architektuře, stejně jako požadavky na energetický standard budov. Konkrétní funkční náplň jednotlivých zón, respektive bloků a domů bude řešena v dalších stupních projektové přípravy v závislosti na aktuální tržní poptávce a potřebách obce. **V obytných ulicích se předpokládá využití parteru s návazností na veřejný prostor pro obchodní jednotky, služby a další občanskou vybavenost.** Blíže centru je vhodné umísťovat architektonicky výraznější polyfunkční budovy s převahou obchodních a komerčních ploch, případně další občanské vybavenosti. Převažující část území se nachází v záplavovém území – předpokládá se proto využití přízemí objektů v těchto zónách k umístění parkovacích stání.

**Vyšší podlažnost i hustota zástavby jsou soustředěny do centrální části území**, maximální výška objektů je v úrovni východo-západní linie mezi památkově chráněnými objekty a vizuálně dominantními stavbami kotelny s komínem a vodárenskou a zauhlovací věží v západní části a architektonicky cenným objektem bývalé přádelny ve východní části. Hustota a podlažnost nové zástavby klesá směrem k okrajům území, kde postupně přechází do okolní spíše solitérní urbanistické zástavby. Terén od řešeného území, respektive ploch přestavby na sever i na jih výrazně stoupá, díky čemuž **navržená výšková hladina nenarušuje krajinný ráz.**

Při projektové přípravě **budou respektována doporučení Manuálu veřejných prostranství pro město Liberec**, případně další poradní materiály, vydávané Kanceláří architektury města. S ohledem na rozsah a významnost území se doporučuje konkrétní záměry s Kanceláří architektury města průběžně konzultovat.

**Střechy objektů budou voleny ploché, převážně zelené**, rozčleněné soustavami pro alternativní využití zdrojů energie. Konkrétní řešení bude navrženo s ohledem na aktuální požadavky na energetický standard budov. Alternativně lze volit střechy sedlové, zejména v historickém středu obce v okolí kostela.

### **B.4. PROSTOROVÉ REGULATIVY**

Prostorové regulativy jsou určeny **regulačním kódem, který vyjadřuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost), koeficient zastavěnosti nadzemními stavbami, koeficient zeleně a charakter zástavby.** Totéž je vyjádřeno ve výkresové části, která navíc definuje plochy zastavitelné – stabilizované a rozvojové plochy přestavby, a také plochy nezastavitelné.

V návrhu je poměrně jasně **definována struktura veřejných prostranství** s převahou zpevněných ploch, která slouží jako páteřní síť místních komunikací, oddělující jednotlivé zóny s ohledem na postupnou transformaci zastavěných ploch areálu. Zároveň **je žádoucí zachovat navrženou strukturu blokové zástavby včetně orientace uličních fasád, zejména v centrální části území**, a proto je navržena regulace:

- **uliční čarou**, která vymezuje hranici mezi veřejným uličním prostranstvím a hranicí zastavitelných nebo nezastavitelných bloků
- **stavební čarou otevřenou**, která definuje rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí bloku, přičemž poloha hrany budovy ve výši terénu je závazná a zástavba musí být přerušována stavebními mezerami, kdy poměr stavební mezery vůči celé délce stavební čáry nepřesáhne 20 %

Pro výše uvedené platí, že uliční fasády umísťovaných staveb musí ctít orientaci stavební čáry s výjimkou podzemní části. Přes stavební čáru smí vystupovat pouze balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem,

kteé jsou součástí hlavního objektu. Minimální odstupová vzdálenost sousedních objektů nové zástavby musí odpovídat návrhové šíři veřejného prostranství a zároveň splňovat architektonické a urbanistické požadavky na výstavbu.

## B.5. FUNKČNÍ REGULATIVY

V území jsou zastoupeny plochy s rozdílným využitím, umožňující zastavění i plochy nezastavitelné.

Převažující funkční regulativ v území pro plochy umožňující zastavění je SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ A SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ. V území jsou dále zastoupeny plochy PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ. V jedné izolované ploše je stanoveno využití OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (jedná se o stavbu místního kostela).

Funkční regulativy jsou uvedeny níže tak, jak jsou publikovány v části F.2.4. Územního plánu Liberce:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| není definováno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| trvalé bydlení <ul style="list-style-type: none"> <li>• rodinné domy</li> <li>• bytové domy</li> <li>• domy smíšené funkce</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| specifické bydlení (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou</li> <li>• hospice, chráněné bydlení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| ubytování (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotely, penziony</li> <li>• ubytovny</li> <li>• studentské koleje</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| obslužné funkce (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• vzdělávání a výchova</li> <li>• sociální služby a péče o rodinu</li> <li>• zdravotní služby</li> <li>• kultura</li> <li>• veřejná správa</li> <li>• bezpečnost a ochrana obyvatelstva</li> <li>• komerční služby vč. ČSPHM a myček aut</li> <li>• stravování</li> <li>• výstavnictví</li> <li>• sport, zábavní aktivity</li> </ul> |
| ekonomické aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• komerční administrativa</li> <li>• věda, výzkum</li> <li>• nerušící výroba</li> <li>• sklady, opravny</li> <li>• stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky</li> <li>• zahradnictví, skleníkové areály</li> <li>• technické služby města</li> </ul>                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zvláštní zájmy (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• obrana státu</li> <li>• civilní ochrana</li> <li>• vězeňství</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |
| rekreační a volnočasové aktivity (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                     |
| dopravní infrastruktura (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy</li> <li>• odstavování NA a autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže</li> <li>• terminály a vozovny VDO</li> <li>• areály údržby komunikací</li> <li>• čerpací stanice pohonných hmot, autobazary</li> </ul>                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| oplocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |
| <b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul>                                                         |                                                                                                                     |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | specifické podmínky:                                                                                                |
| obslužné funkce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. velikost pozemku 8 000 m<sup>2</sup></li> </ul>                       |
| zemědělsko-výrobní funkce (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky</li> <li>• samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• má přímou vazbu na plochy zemědělské všeobecné (AU)</li> </ul>             |
| nakládání s odpady                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nikoliv likvidace</li> </ul>                                               |
| stavby pro reklamu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> </ul> |
| technická infrastruktura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 600 m<sup>2</sup></li> </ul>                             |
| liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | viz F.2.4.0                                                                                                         |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |
| zejména nově umísťované využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů navazujících stávajících pozemků jiného přípustného využití dané plochy</li> <li>• negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení i přes ochranná opatření překročí přípustné hygienické limity na sousedících pozemcích pro bydlení, sport a rekreaci a veřejné občanské vybavení</li> </ul> |                                                                                                                     |
| PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                     |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
| SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                     |
| HLAVNÍ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                     |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                     |
| není definováno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                     |

| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• trvalé bydlení</li> <li>• domy smíšené funkce</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |
| obslužné funkce (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• vzdělávání a výchova</li> <li>• sociální služby a péče o rodinu</li> <li>• zdravotní služby</li> <li>• kultura</li> <li>• veřejná správa</li> <li>• bezpečnost a ochrana obyvatelstva</li> <li>• komerční služby (s výjimkou myček aut)</li> <li>• stravování</li> <li>• výstavnictví</li> <li>• sport, zábavní aktivity</li> </ul>                 |                                                                                                                                                                                                   |
| ekonomické aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• komerční administrativa</li> <li>• věda, výzkum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |
| rekreační a volnočasové aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |
| dopravní infrastruktura (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy</li> <li>• odstavování autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže</li> <li>• terminály</li> <li>• čerpací stanice pohonných hmot</li> </ul>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                   |
| oplocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                   |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | specifické podmínky:                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• trvalé bydlení</li> <li>• rodinné domy</li> <li>• bytové domy</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení</li> </ul> |
| specifické bydlení (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• domovy důchodců</li> <li>• domy s pečovatelskou službou</li> <li>• hospice</li> <li>• chráněné bydlení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení</li> </ul> |
| ubytování (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotely</li> <li>• penziony</li> <li>• ubytovny</li> <li>• studentské koleje</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení</li> </ul> |
| obslužné funkce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. velikost pozemku 8 000 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                     |

|                                                                                                                                                           |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| • obchodní prodej                                                                                                                                         |                                                                   |
| stavby pro reklamu                                                                                                                                        | • slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití |
| technická infrastruktura<br>• liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení                                                                 | • plocha nepřesáhne 600 m <sup>2</sup>                            |
| oplocení                                                                                                                                                  | • v souladu s ochranou krajinného rázu                            |
| základní vybavenost území                                                                                                                                 | viz F.2.4.0                                                       |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                       |                                                                   |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:                                                                                                    |                                                                   |
| • naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné centrální                                                                               |                                                                   |
| PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ                                                                                                                                     |                                                                   |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn |                                                                   |

| ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a proto mohou v souladu s charakterem území a za podmínek neodporujících hlavnímu a přípustnému využití tvořit jeho součást, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití dané plochy, je jejich posuzování jako základního vybavení irelevantní |                      |
| <b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů nenarušení charakteru a struktury zástavby a přírodní funkce krajiny (ekologická stabilita, migrační prostupnost, retence vody)            |                      |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | specifické podmínky: |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>terénní úpravy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kromě úprav, které podstatně mění reliéf a odtokové poměry</li> <li>• s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů</li> <li>• násypy, opěrné zdi, hráze, propustky a přemostění související se stavbami na vlastních i sousedních plochách</li> </ul> <p>krajinné úpravy - ochrana přírody a krajiny</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vodní toky a vodní nádrže do 2000 m<sup>2</sup> jednotlivé plochy</li> <li>• parkové, sadovnické a zahradnické úpravy</li> <li>• pobytové louky</li> <li>• plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně</li> <li>• pozemky tvořící prvky ÚSES</li> </ul> <p>místní dopravní infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pasáže a průchody, průjezdy ve stavbách, můstky, lávky</li> <li>• účelové pozemní komunikace</li> <li>• obslužné komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství</li> <li>• zastávky VDO</li> <li>• odstavování OA – nekrytá stání</li> <li>• odstavování techniky policie, HZS a lékařské pomoci</li> </ul> <p>místní technická infrastruktura</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniové stavby přípojek a plošně nenáročná zařízení do 100m<sup>2</sup></li> <li>• vodovodů</li> <li>• kanalizace</li> <li>• produktovodů</li> <li>• energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů energie</li> <li>• elektronických komunikací</li> <li>• osvětlení</li> <li>• odstraňování odpadů</li> </ul> <p>hospodaření, správa a údržba</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření, výkon myslivosti, skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životní prostředí</li> <li>• technologická zařízení</li> </ul> <p>rekreační a volnočasové aktivity</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• atletické, lyžařské, cyklistické a jiné sportovní nemotoristické stezky, naučné stezky s doprovodnými informačními zařízeními</li> <li>• hřiště, bazény, skleníky</li> <li>• mobiliář, drobná architektura</li> <li>• podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu, ekologická a informační centra</li> </ul> <p>kulturní dědictví</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených,</li> <li>• charakterem a velikostí odpovídající charakteru a velikosti dané plochy,</li> <li>• budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy,</li> <li>• budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy,</li> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště,</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny,</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny,</li> <li>• v nezastavěném území se nepřipouští: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hřiště, bazény, skleníky</li> <li>• samostatně stojící větrné a fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští:</li> <li>• osvětlení, odstraňování odpadů, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu a informační centra přesahující 15 m<sup>2</sup>, integrované stavby a zařízení</li> </ul> </li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• relikty historických staveb</li> </ul> informační zařízení <ul style="list-style-type: none"> <li>• sloužící pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu do 4 m<sup>2</sup> informační plochy</li> </ul> snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků ochrana území před hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení pro: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení správce</li> <li>• občanské vybavení</li> <li>• drobnou výrobu</li> <li>• nekomerční samozásobitelskou pěstitelskou, chovatelskou činnost</li> </ul> oplocenky a ohradníky |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| HLAVNÍ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| silniční doprava <ul style="list-style-type: none"> <li>• místní komunikace funkční skupiny C – ostatní obslužné</li> <li>• zajišťují přístup k jednotlivým stabilizovaným a rozvojovým plochám</li> <li>• místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem</li> <li>• tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům</li> </ul> |                      |
| bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• místní komunikace funkční skupiny D – s vyloučením motorového provozu</li> <li>• tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují bezpečnou bezbariérovou prostupnost území pro bezmotorovou dopravu</li> <li>• náměstí, návsi, dvory,</li> <li>• nábřeží, korza, promenády</li> </ul>          |                      |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| dopravní infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• tramvajová trať</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| technická infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniové stavby místních rozvodů</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul>      |                      |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | specifické podmínky: |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| obslužné funkce (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• kultura</li> <li>• stravování</li> <li>• bezpečnost a ochrana obyvatelstva</li> <li>• komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut)</li> <li>• výstavnictví</li> <li>• zábavní aktivity</li> <li>• sport</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> <li>• v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství</li> </ul> |
| dopravní infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavování OA – nekrytá i krytá stání, parkovací domy</li> </ul>                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství,</li> <li>• pro soustředěné kapacity pouze podzemní řešení</li> </ul>                 |
| technická infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• plošně nenáročná zařízení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 300 m²</li> </ul>                                                                                                                       |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | viz F.2.4.0                                                                                                                                                                                        |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství,</li> <li>• nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství,</li> <li>• oplocení</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |

Protože regulační podmínky Územního plánu zcela opomíjí současné hlavní využití areálu - lehká výroba – **územní studie navrhuje a předpokládá změnu Územního plánu doplněním nové funkční plochy SX (Plochy smíšené obytné jiné), která lépe odpovídá charakteru území, tedy brownfield v centru obce.** Návrh přípustného využití vychází z regulativu **SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ** s tím, že jsou **doplněny následující funkce** (úplné znění navrhovaného regulativu je dále v kapitole H. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU).

Přípustné využití:

- intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména):
  - stadióny
  - sportovní haly
  - tělocvičny, sokolovny
  - bazény
  - krytá hřiště se zvláštním vybavením
  - rehabilitační zařízení
- intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména)
  - stavebně upravená hřiště
  - specializovaná hřiště (např. golfová odpaliště, fotbalgolf,...)
  - uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály

Podmíněně přípustné využití:

- lehká výroba – strojírenství, stavebnictví, výroba spotřebního zboží, finálních produktů s omezením maximální velikosti pozemku 15 000 m²
- výroba energie místního významu

- překladiště
- nakládání s odpady – likvidace, recyklace s výjimkou ukládání

Tento rozšířený smíšený regulativ bude uplatněn na všechny plochy areálu, kde je výrobní činnost stabilním zdrojem příjmů a zaměstnanosti, a to jak z nájemních vztahů v případě areálu INTEX, tak z vlastní výrobní činnosti Associated Weavers s.r.o. Přestože se vlastník areálu INTEX ztotožňuje s požadavkem na transformaci areálu, omezení výrobní činnosti s sebou nese ekonomické riziko, které by v konečném důsledku mohlo představovat zásadní překážku pro transformaci.

Nezastavitelné plochy jsou v území reprezentovány zejména plochami WU – VODNÍ A HOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ, ZU – ZELENĚ VŠEOBECNÁ A ZP – ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY. Funkční regulativy jsou uvedeny níže tak, jak jsou publikovány v části F.2.4.Územního plánu Liberce.

| WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HLAVNÍ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| vodní plochy (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• řeky, potoky</li> <li>• přírodní vodní nádrže</li> <li>• uměle založené vodní nádrže vč. jejich hrází</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• břehové porosty</li> <li>• mokřady</li> <li>• remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně</li> <li>• ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | specifické podmínky:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| vodní hospodářství (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití vodní energie,</li> <li>• chov vodních živočichů</li> <li>• technologická zařízení sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod</li> <li>• technologická zařízení sloužící pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod</li> <li>• technologická zařízení sloužící pro žádoucí regulaci vodního režimu území</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště</li> <li>• nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách v zastavěném území</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny</li> </ul> |
| vodní doprava (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• jezy</li> <li>• mola</li> <li>• přístaviště</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| vodní hospodářství (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| • umělé vodní kanály                                                                                                                                                                                                                                                                        | nepřipouští                            |
| technická infrastruktura<br>• liniové stavby místních rozvodů a plošně<br>nenáročná zařízení                                                                                                                                                                                                | • plocha nepřesáhne 100 m <sup>2</sup> |
| vodní rekreace<br>• pláže<br>• mola<br>• přístaviště                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                                                                   | viz F.2.4.0                            |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:<br>• naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost vodní plochy a toku,<br>• nadzemní stavby kromě podružných staveb a inženýrských staveb<br>• mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo určená stanoviště,<br>• oplocení |                                        |
| <b>PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví                                                                                                                                                                                                                  |                                        |

## ZU – ZELEŇ VŠEOBECNÁ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření

není definováno

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření

přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména)

- parky, lesoparky
- zahrady
- extenzivně využívané sady
- hospodářsky využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)

doprovodná zeleň (zejména)

- břehové porosty
- mokřady
- remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně
- ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí

nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:

- významu v širším území,
- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
- charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | specifické podmínky:

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména):                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• univerzální přírodní hřiště</li> <li>• přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály</li> <li>• přírodní tábořiště a koupaliště</li> <li>• cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených</li> <li>• budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny</li> </ul> |
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména):                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• specializovaná přírodní hřiště (např. golfová)</li> <li>• lyžařské a cyklistické sjezdové areály</li> <li>• cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...)</li> <li>• lanové dráhy a vleky</li> <li>• osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští</li> </ul>                 |
| technická infrastruktura                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| dopravní infrastruktura                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• krátkodobé odstavování autobusů – nekrytá stání</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| oplocení                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce, nebrání jejich prostupnosti,</li> <li>• slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování navazujících ploch pro dopravu</li> <li>• v souladu s ochranou krajinného rázu</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští</li> </ul>                                                                                                    |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | viz F.2.4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně sídelní,</li> <li>• nadzemní stavby kromě podružných staveb</li> <li>• mobilní domy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZP – ZELEŇ- PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY</b>                                                                                          |
| <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                       |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                |
| přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí se zaručeným veřejným přístupem převážně ve vlastnictví SML (zejména) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• parky, lesoparky</li> <li>• veřejné zahrady</li> <li>• rekreační louky</li> </ul>                  |
| <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| doprovodná zeleň (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• břehové porosty</li> <li>• mokřady</li> <li>• remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně</li> <li>• ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | specifické podmínky:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): <ul style="list-style-type: none"> <li>• univerzální přírodní hřiště</li> <li>• přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály</li> <li>• přírodní tábořiště a koupaliště</li> <li>• cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených</li> <li>• budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny</li> </ul> |
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): <ul style="list-style-type: none"> <li>• specializovaná přírodní hřiště (např. golfová)</li> <li>• lyžařské a cyklistické sjezdové areály</li> <li>• cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...)</li> <li>• lanové dráhy a vleky</li> <li>• osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> <li>• jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených</li> <li>• nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští</li> </ul>                          |
| dopravní infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• krátkodobé odstavování autobusů – nekrytá stání</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| technická infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Oplocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajišťuje bezpečnost veřejné rekreační funkce, nebrání veřejné prostupnosti,</li> <li>• slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování navazujících ploch pro dopravu</li> <li>• v souladu s ochranou krajinného rázu</li> <li>• na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští</li> </ul>                                                                                                           |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | viz F.2.4.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy,</li> <li>• nadzemní stavby kromě podružných staveb</li> </ul>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• mobilní domy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky</li></ul> |
| PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ                                                                                    |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se plánem nestanoví                        |

**ZMĚNU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ NAVRHOJEME U NÁSLEDUJÍCÍCH FUNKČNÍCH CELKŮ - ZÓN**

| OZNAČENÍ | REGULATIV DLE ÚP                   | STAV / PŘESTAV           | PŘEVAŽUJÍCÍ SOUČASNÉ A VÝHLEDOVÉ VYUŽITÍ                          | NÁVRHOVÝ FUNKČNÍ REGULATIV |
|----------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Z3       | SU.4.50.20.s + PU                  | PŘESTAV                  | VÝROBA → BYDLENÍ, OBSLUŽNÉ FUNKCE, EKONOMICKÉ AKTIVITY            | SX                         |
| Z4a      | SU.4.50.20.s + PU + ZP             | 75 STAV , P.5.31 PŘESTAV | VÝROBA → CENTRÁLNÍ MĚSTSKÉ FUNKCE, BYDLENÍ                        | SU                         |
| Z4b *    | OV.6.25.40.o + ZP, PU              | <del>STAV PŘESTAV</del>  | KOSTEL + PARK<br>→ <del>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</del>                | OV + ZP <del>PU</del>      |
| Z5       | SU.4.40.30.o, SU 4.45.20.o, PU, ZU | PŘESTAV                  | VÝROBA → BYDLENÍ, OBSLUŽNÉ FUNKCE, EKONOMICKÉ AKTIVITY            | SX                         |
| Z6a      | SU.4.60.20.s                       | PŘESTAV                  | VÝROBA → BYDLENÍ, OBSLUŽNÉ FUNKCE, EKONOMICKÉ AKTIVITY            | SX                         |
| Z6b      | ZP                                 | PŘESTAV                  | PARKOVIŠTĚ, ZELEŇ → OBSLUŽNÉ FUNKCE, EKONOMICKÉ AKTIVITY, BYDLENÍ | SU                         |
| Z8b      | SU.3.50.20.s + PU                  | PŘESTAV                  | VÝROBA → VÝROBA, OBSLUŽNÉ FUNKCE, EKONOMICKÉ AKTIVITY             | SX                         |
| Z13      | WU                                 | PŘESTAV, STAV            | EKONOMICKÉ AKTIVITY, POŽÁRNÍ NÁDRŽ → ZELEŇ, POŽÁRNÍ NÁDRŽ         | ZU                         |

\* Po projednání připomínek byly plochy v zóně Z4b (u kostela) ponechány v nezastavitelných plochách ZP

## C. NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY

Veřejným prostranstvím se podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozumí všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Územní plán Liberce pro ty účely vymezuje pozemky s využitím PU – plochy veřejných prostranství všeobecných, prostřednictvím kterým má být vytvořena souvislá kostra veřejných prostranství v jádrovém sídelním útvaru i v okrajových venkovských částech. Územní plán rovněž připouští uplatňování této funkce i na plochách ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy, zejména městské parky. **Další veřejná prostranství nespecifikovaná územním plánem potom mají být umísťována podle potřeby a podrobnějších dokumentací na všech stabilizovaných i rozvojových plochách s rozdílným způsobem využití, přitom jejich rozsah a umístění musí splňovat požadavky obecně závazných předpisů.**

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v § 15, § 17 a § 20 stanovuje, že : **Není-li v celé návrhové ploše bydlení (respektive občanského vybavení a ploše smíšené obytné) o rozloze větší než 20000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.** Při celkové výměře 17 ha zastavitelných ploch s funkčním využitím občanské vybavení a smíšené obytné v rámci řešeného území by mělo být vymezeno minimálně 0,85 ha veřejných prostranství mimo komunikace.

**V území se již nyní nachází cca 1,1 ha ploch ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy v majetku Statutárního města Liberce a dalších cca 1,1 ha ploch PU, z nichž část je v majetku a na území areálu INTEX a část v majetku Statutárního města Liberce.**

**Územní plán v území dále vymezuje nezastavitelné plochy WU – vodní a hospodářské o výměře cca 1,3 ha a plochy PU – veřejná prostranství všeobecná o výměře cca 1,2 ha, které jsou převážnou většinou v majetku společnosti INTEX, aniž by takový zásah do soukromého vlastnictví kompenzoval vyšším koeficientem zastavěnosti, respektive nižším koeficientem zeleně. S ohledem na vymezení dalších ploch zeleně (průměrně 30 %) a zpevněných ploch (průměrně 30 %) v rámci funkčních a prostorových regulativů, což odpovídá zhruba 12,4 ha zeleně a zpevněných ploch, je vymezování ploch veřejných prostranství v režimu veřejně prospěšných staveb nadbytečné, vzhledem k velikosti území za nepřiměřené a v neposlední řadě představující nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků.**

Namísto veřejně prospěšných staveb a opatření navrhuje územní studie koncepční řešení veřejných prostranství (převážně v podobě uličních prostorů) a zeleně, které po dokončení transformace území (nebo jeho části v rámci realizačních zón) bude sloužit široké veřejnosti bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak je požadováno.

### C.1. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán Liberce mimo jiné požaduje vytvořit **prostupnou městskou strukturu**. Z hlediska urbanistické kompozice a prostorového uspořádání potom Územní plán požaduje v podrobných dokumentacích hledat **prostorové vyjádření urbanistického významu lokálních center tvořených více či méně zachovanými centrálními prostory historických místních částí (nová veřejná prostranství, podpora soustředění obslužných zařízení a prostorových dominant)**

K zajištění prostupnosti Územní plán navrhuje hned několik místních dopravních propojení, vymezených jako zastavitelné plochy veřejných prostranství v režimu veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO). U všech VPS a VPO, vyznačených ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (5), lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochy P.5.96 (VPS VD-5.96) – místní dopravní propojení Rochlická - Dopravní, P.5.97 (VPS VD-5.97) – místní dopravní propojení Rumburská – Tanvaldská – Dopravní a P.5.98 (VPS VD-5.98) – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou, které jsou navrženy jako městské obslužné a ostatní

komunikace, dopravně méně zatížené s převažující společenskou funkcí. Za stabilizovanou plochu veřejných prostranství potom Územní plán označuje hlavní sjezd do území z ulice Tanvaldská společně s prostranstvím před administrativní budovou až po lávku pro pěší přes Lužickou Nisu do ulice Dopravní a místní dopravní propojení Rumburská – Pobočná s prostranstvím při ulici Rochlická.

Územní studie se s požadavkem na prostupnost území a dostatek veřejného prostoru ztotožňuje a vnímá je jako jeden ze zásadních faktorů pro úspěch záměru dát vzniknout soběstačné a funkční lokální komunitě. V koncepci veřejných prostranství k Územnímu plánu Liberce přihlíží a do značné míry jej přejímá, s ohledem na majetko-právní vztahy a předpokládanou postupnou transformaci území probíhající za souběžného provozu stávajících objektů, ale většinu dotčených ploch vyjímá z Veřejně prospěšných staveb (VPS) s právem vyvlastnění pozemků a řeší je koncepčně jako součást jednotlivých realizačních zón v rámci navržených regulačních koeficientů.

V rámci navržené dopravní koncepce bylo na základě podrobné analýzy a odborných konzultací upuštěno od veřejného prostranství - dopravního propojení do ulice Za Cukrárnou v rámci návrhové plochy ÚP P.5.98. Tato komunikace by vyžadovala vybudování nového mostu přes Lužickou Nisu s parametry odpovídajícími zatížení silniční dopravou. Mostní konstrukce by byla umístěna v inundačním území vodního toku a mohla by negativně ovlivnit rozliv do již nyní poměrně exponovaných ploch (záplavové území Q5). Toto řešení bylo v poměru k přínosům (prostupnost do málo osídlené komunikace Za Cukrárnou) vyhodnoceno jako ekonomicky neefektivní a místo něj je navrženo doplnit veřejná prostranství s místní komunikací v zóně Z1a – východní sjezd z ulice Dlouhomostecká.

Územní plán Liberce požaduje nově definovat místní centrum s využitím revitalizace areálu INTEX. Na severní hranici území v blízkosti stávajícího místního centra se nachází poměrně rozsáhlý park, přecházející v lesopark – celková výměra ploch je cca 5 ha. Místní centrum s úřadem městského obvodu, kulturním centrem a spolkovým centrem jsou oproti tomu na poměrně malé ploše 1,3 ha (zastavěné a zpevněné plochy). Urbanisticky i uživatelsky vhodným řešením požadovaného záměru je navázat na stávající centrum a parkové plochy při severní linii ulice Tanvaldská a místní centrum rozšiřovat po jižní linii ulice, kde by kombinací veřejného prostoru s převahou zpevněných ploch a dostavbou objektů s centrální městskou funkcí po obvodu veřejného prostranství přirozeně vzniklo chybějící náměstí. Z toho důvodu je navrženo vyjmout stávající plochy 172 ZP a 173 ZP z nezastavitelných ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch a využít je nově jako zastavitelné s funkčním regulativem PU – veřejná prostranství všeobecná. Po projednání připomínek bylo od původně navrženého náměstí před kostelem upuštěno a plochy byly ponechány v nezastavitelných plochách ZP. Návrhovou plochu P.5.31 s funkčním regulativem ZP potom navrhuje zahrnout do zastavitelných ploch SU – smíšené obytné všeobecné (začleněna je do zóny Z4a).

Koncepce veřejných prostranství je znázorněna na výkresu C1 a souhrn veřejných prostranství je ve výčtu níže:

| ZÓNA, PLOCHA ÚP       | ÚP / ÚS                        | NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ                                          | TYP, ŠÍŘE                     | VLASTNÍK               | VÝMĚRA VP CELKEM (ha) | VÝMĚRA BEZ KOMUNIKACE (ha) |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Z1a<br>(část 75 – SU) | SU / PLOCHA VP V RÁMCI REG. SU | Nový sjezd z ulice Dlouhomostecká, parkovací plochy a zeleň | Klidné a zklidněné ulice 12 m | INTEX                  | 0,17                  | 0,14                       |
| 459                   | ZU                             | biokoridoru LBK.1458/1498 – alej                            | ZU – zeleň všeobecná          | INTEX                  | 0,18                  | 0,18                       |
| P.5.32                | ZP                             | Pás ochranné zeleně podél Nisy                              | Parkově upravená zeleň        | soukromý vlastník f.o. | 0,09                  | 0,09                       |

| ZÓNA,<br>PLOCHA ÚP                                                                      | ÚP / ÚS                              | NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                       | TYP, ŠÍŘE                                                                                         | VLASTNÍK                       | VÝMĚRA VP<br>CELKEM<br>(ha) | VÝMĚRA BEZ<br>KOMUNIKACE<br>(ha) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Z3<br>(část 75 –<br>SU, nově SX,<br>P.5.98 PU)                                          | PU /<br>PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SX | Uliční prostor (zeleň<br>vymezena v navazující<br>zóně Z13)                                                                                                                                                                              | Sdílený prostor<br>pro pěší,<br>cyklisty, vozidla<br>4 – 8 m                                      | INTEX                          | 0,26                        | 0,20                             |
| Z4a<br>(část 75 –<br>SU, nově<br>SU+ P.5.31<br>ZP)                                      | <del>STAV</del><br>PŘESTAV           | Změna plochy P.5.31<br>ZP na zastavitelnou,<br>hlavní sjezd do území<br>z Tanvaldské, místní<br>dopravní propojení                                                                                                                       | Klidné a<br>zklidněné ulice<br>15 m                                                               | INTEX                          | 0,30                        | 0,16                             |
| Z4b<br>(172 a 173<br>ZP, PU u<br>kostela)                                               | ZP / PU                              | <del>Změna ploch ZP na PU<br/>v souvislosti s koncepcí<br/>náměstí v centrální<br/>části území Parkově<br/>upravené plochy zeleně</del>                                                                                                  | <del>ZP + PU VP-<br/>s převahou<br/>zpevněných<br/>ploch,<br/>doplněná o<br/>výsadbu stromů</del> | SML                            | 0,48                        | 0,48                             |
| Z5<br>(P.5.123 SU<br>a 76 SU,<br>nově SX,<br>P.5.97, PU u<br>plochy 76 a<br>P.5.100 ZU) | PU /<br>PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SX | VP navazující za západu<br>na nový sjezd<br>z Rochlické a z východu<br>na centrální VP,<br>přirozená hranice mezi<br>INTEX a AW, změna<br>P.5.100 ZU na VP<br>v návaznosti na<br>centrální plochu VP a<br>zeleň v navazující zóně<br>Z13 | sdílený prostor<br>se zklidněným<br>provozem 24 m<br>+ náplavka při<br>jižní hranici<br>území     | INTEX                          | 1,07                        | 0,87                             |
| Z6a<br>(SU, nově<br>SX)                                                                 | PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SX         | VP s místní komunikací<br>při severní hranici zóny,<br>narovnání Rumburské<br>při západní hranici zóny                                                                                                                                   | klidné a<br>zklidněné ulice<br>12 a 15 m                                                          | Associated<br>Weavers +<br>SML | 0,40                        | 0,28                             |
| Z6b<br>(50 ZP)                                                                          | ZP /<br>PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SU | parkovací plocha při<br>Tanvaldské (stávající<br>stav)                                                                                                                                                                                   | VP bez určení                                                                                     | Associated<br>Weavers          | 0,10                        | 0,10                             |
| Z7a (172 SC)                                                                            | PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SC         | veřejné prostranství<br>před a zdravotním<br>střediskem                                                                                                                                                                                  | VP bez určení,<br>neupravené<br>plochy zeleně                                                     | ZS<br>Vratislavice             | 0,06                        | 0,06                             |

| ZÓNA,<br>PLOCHA ÚP                | ÚP / ÚS                      | NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ                                                                  | TYP, ŠÍŘE                                                                            | VLASTNÍK                       | VÝMĚRA VP<br>CELKEM<br>(ha) | VÝMĚRA BEZ<br>KOMUNIKACE<br>(ha) |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Z7b (50 ZP)                       | ZP                           | parková úprava<br>zůstává, redukován<br>rozsah                                      | zeleň – parky a<br>parkově<br>upravené<br>plochy                                     | SML                            | 0,70                        | 0,70                             |
| Z8a (SU)                          | PLOCHA<br>V RÁMCI<br>REG. SU | veřejné prostranství<br>u zauhlovací a                                              | veřejná zeleň                                                                        | INTEX                          | 0,04                        | 0,04                             |
| P.5.96 PU                         | PU-VPS /<br>PU-VPS           | komunikace - západní<br>sjezd z ulice Rochlická<br>(úprava tvaru)                   | zatížené motor.<br>dopravou, 15 m                                                    | INTEX +<br>MPL<br>Trading      | 0,29                        | 0,12                             |
| P.5.97 PU                         | PU-VPS /<br>PU-VPS           | Narovnání osy<br>komunikace<br>Rumburská – Pobočná<br>Dopravní                      | Klidné a<br>zklidněné ulice<br>12 m, sdílený<br>prostor 4-8 m                        | SML, INTEX,<br>AW,             | 0,13                        | 0,0                              |
| ---<br>Rumburská -<br>Pobočná, PU | PU / PU                      | komunikace – dopravní<br>obsluha mezi zónami<br>Z9, Z10 a Z11, zeleň u<br>Rochlické | sdílený prostor<br>pěší/cyklisti/<br>vozidla 4-8 m,<br>sjezd<br>z Tanvaldské 12<br>m | SML, část<br>též INTEX a<br>AW | 0,52                        | 0,15                             |
| Z12<br>(P.5.101<br>WU)            | WU / WU                      | rozlivová plocha - poldr                                                            | zeleň<br>s parkovou<br>úpravou                                                       | INTEX                          | 0,81                        | 0,81                             |
| Z13<br>(P.5.102<br>WU)            | WU / ZU                      | zeleň s parkovou<br>úpravou, požární nádrž,<br>retence                              | ZU – zeleň<br>všeobecná                                                              | INTEX                          | 0,44                        | 0,44                             |
| CELKEM                            |                              |                                                                                     |                                                                                      |                                | 6,04                        | 4,81                             |

## C.2. KONCEPCE ZELENĚ

### C.2.1. Veřejná zeleň

Územní plán v sektoru Jihovýchod požaduje **propojit kostru sídelní a krajinné zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél Lužické Nisy a komunikací. V části Územního plánu C.3 urbanistická kompozice se požaduje posilovat slabý vodní fenomén území úpravami především Lužické Nisy i ostatních toků a nádrží včetně zakládání nových, rozvíjet nábrežní prostory za účelem zpřístupnění a zapojení vodních ploch do města s přihlédnutím k potřebám protipovodňových opatření.**

Územní plán za tímto účelem navrhuje rozšíření parku u kostela na plochách v majetku společnosti INTEX – plocha označená P.5.31. V řešeném území jsou nově navrženy pásy sídelní a krajinné zeleně podél Nisy v centru Vratislavice n/N, označené jako plochy P.5.32 (soukromý vlastník) a P.5.100 (areál INTEX), a to v režimu VPS a VPO – snižování ohrožení území povodněmi (VK-5.32 a VK-5.100) a plochy vodní a vodohospodářské s využitím jako protipovodňová nádrž / poldr WU P.5.101 a P.5.102 (obě plochy v majetku INTEX) v režimu VPS a VPO – zvyšování retenční schopnosti území (VR-5.101 a VR-5.102). Navržené plochy zeleně a vodních ploch navazují na stabilizovanou plochu 459 ZU (zeleň všeobecná) jako součást biokoridoru LBK.1458/1498 v režimu VPS a VPO – ochrana prvků ÚSES (VU-LBK.1458/1498), jehož součástí je i územím procházející řeka Lužická Nisa. U všech veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), vymezených ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (5), lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Při jižním okraji zóny 5 je na pozemcích Statutárního města Liberce, Povodí Labe a INTEX v rozsahu od památkově chráněného silničního mostu u Zauhlovací a vodárenské věže podél ulice Dopravní až po lávku pro pěší na úrovni správní budovy areálu navržena realizace Náplavky Vratislavice nad Nisou. Plochy jsou řešeny primárně jako veřejná zeleň (na vzdálenějším břehu řeky) a veřejná prostranství (na území INTEX) sloužící denní rekreaci obyvatel, v místě jsou rovněž vytipována místa pro propojení obou břehů lávkami pro pěší a cyklisty v návaznosti na zde probíhající cyklostezku Odra – Nisa. Náplavka byla řešena územní studií na objednávku Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou zhotovitelem Mjolk s.r.o., využití bylo schváleno v únoru 2022.

V území jsou rovněž navržena protipovodňová opatření v rámci Konceptu protipovodňové ochrany města Liberec, zpracované v listopadu 2019 Vodohospodářským rozvojem a výstavbou, a.s. na objednávku města Liberec, kde je navržena v úseku říčního km 37.6-37.76 železobetonová zeď o průměrné výšce 0,5 m v linii pravého břehu Lužické Nisy v délce 60 m – opatření se dotýká zóny Z5. Opatření je s ohledem na relativně nízké náklady vzhledem k přínosům zařazeno v Návrhu etapizace výstavby protipovodňových opatření města Liberec ze září 2020 do první etapy. Další opatření je navrženo v úseku říčního km 38.03-38.26 podél jižního okraje zóny Z3 s přesahem do zóny Z1a, na levém břehu je potom navrženo opatření od ulice Dlouhomostecká podél celého břehu až za průmyslový areál Libea, ta je ale mimo řešené území. Na pozemcích INTEX má být realizována železobetonová zeď o délce 115 m a průměrné výšce 0,6 m. Toto opatření je ale navrženo na plochách biokoridoru LBK.1458/1498 a jeho realizace je tak podmíněna podrobnějším hodnocením vlivu záměru na chráněné zájmy v lokalitě. S ohledem na relativně vysoké náklady vzhledem k očekávaným přínosům je opatření zahrnuto až do čtvrté, tedy předposlední etapy.

Územní studie na základě provedené analýzy území a návrhu jeho komplexního řešení navrhuje **plochy ochranné zeleně a protipovodňových opatření upravit tak, aby byly v maximální míře využitelné** nejen pro Územním plánem sledované zájmy, ale i **k rekreaci obyvatel v rámci ploch zeleně**.

**Plochu WU P.5.101 v západní části areálu územní studie přejímá, a to jako zónu Z12**, upravuje ale její severní hranici tak, aby nebyla v konfliktu s přílehlou komunikací – požadovaným sjezdem z ulice Rochlická. Plochu by bylo vhodné řešit jako rozlivové území / poldr, který by mimo dobu cíleného zaplavení sloužil jako veřejně přístupná plocha zeleně (park) – detailní řešení je ale ponecháno do dalších stupňů projektové dokumentace.

V **návrhové ploše P.5.102, nyní zóně Z13**, se nachází **požární nádrž areálu**, kterou je v rámci požární ochrany stávajících objektů nutno zachovat minimálně po dobu jejich existence. S ohledem na tuto skutečnost, vyšší nivelitu území oproti říčnímu korytu a blízkost současné i budoucí zástavby byla realizace poldru nebo protipovodňové nádrže vyhodnocena jako nevhodná. Aby byl přesto naplněn požadavek na doplnění doprovodné a ochranné zeleně, je navrženo **změnit regulativ zóny Z13 na ZU – zeleň všeobecná**. Pro tuto lokalitu je funkce zeleně výhodnější z hlediska kvality prostředí, a to jak pro stávající, tak i budoucí uživatele a obyvatele řešeného území, kdy **může plnit funkci rekreační s přímou návazností na Lužickou Nisu**. Plochu lze rovněž využít pro **vsakování dešťových vod** odváděných z přílehlých zpevněných ploch a může zde být rovněž zachována požární nádrž v rámci základní vybavenosti území.

S ohledem na velikost zóny Z13 (plocha P.5.102) a východně od ní navazující plochu 459 je navrženo na území areálu INTEX **upustit o umístění plochy zeleně P.5.100** – plocha je začleněna do zóny 5 v návaznosti na veřejné prostranství.

Západně od zóny Z13 je v územním plánu navržena **plocha P.5.32 definovaná jako pás sídelní a krajinné zeleně podél Nisy**, dále též jako lokalita pro založení břehových porostů podél řeky, respektive jako ochranná a doprovodná zeleň podél dopravních koridorů a vodotečí. Návrhová plocha byla s přihlédnutím k navazujícím extenzivním plochám zeleně **redukována tak**, aby odpovídala požadavku na vytvoření pásu zeleně podél řeky, zároveň ale **zbytečně neomezovala stávající využití pozemku s již tak velmi nízkým koeficientem zastavěnosti** nadzemními stavbami (20 %) a **vysokým koeficientem podílu zeleně** (50 %).

Územně stabilizovanou plochu **50 ZP podél ulice Tanvaldská**, v jejímž centru se nachází zdravotní středisko (plocha 172), je navržena k rozdělení tak, jak je i nyní skutečně využívána – převažující část zeleně západně od zdravotního střediska určena k ponechání v plochách zeleně, nově zóna Z7b (0,7 ha) a její **východní část podél hlavního sjezdu do areálu** z ulice Tanvaldská, která je nyní převážně zpevněná a slouží jako parkoviště, vyčlenit **do samostatné zóny Z6b** (0,35 ha), **určené k zástavbě** s ohledem na naplnění požadavku na rozšíření místního centra.

Územní studie dále počítá v rámci řešeného území s výsadbou nových stromů podél komunikací a uličních tříd, které doplní stávající parkové úpravy a volnočasové rekreační plochy v lokalitě (viz výkres C.2 Zeleň a modrozelená infrastruktura).

Systém řešení zeleně v řešeném území vychází ze základní koncepce ozelenění zastavěného území a dotváření krajiny přechodovými koridory/prostupy mezi sídelním útvarem a okolní zástavbou. Dodržení systému navržené zeleně významně ovlivní životní prostředí a pohodu pobytu v dané lokalitě. Ve výkresové části je zeleň barevně rozlišena podle funkčního využití.

| ZÓNA,<br>PLOCHA ÚP     | STAV<br>/PŘESTAV  | NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ                                                                 | FUNKČNÍ<br>REGULATIV                         | VLASTNÍK             | VÝMĚRA (ha)     |
|------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Z12<br>(P.5.101<br>WU) | PŘESTAV           | sídelní a krajinná zeleň,<br>–sloužící jako retenční a<br>rozlivová plocha – poldr | WU – vodní a<br>vodohospodářské<br>všeobecné | INTEX                | 0,81            |
| Z13<br>(P.5.102<br>WU) | PŘESTAV<br>+ STAV | zeleň s parkovou<br>úpravou, požární nádrž,<br>retence                             | ZU – zeleň<br>všeobecná                      | INTEX                | 0,44            |
| 459                    | STAV              | biokoridor<br>LBK.1458/1498                                                        | ZU – zeleň<br>všeobecná                      | INTEX                | 0,18            |
| P.5.32                 | ZU                | biokoridor<br>LBK.1458/1498                                                        | ZU – zeleň<br>všeobecná                      | soukromý<br>vlastník | 0,09            |
| Z7b                    | STAV              | Park                                                                               | ZP – parky a<br>parkově upravené<br>plochy   | SML                  | 0,70            |
| Z4b                    | STAV              | parkově upravená zeleň                                                             | ZP – parky a<br>parkově upravené<br>plochy   | SML                  | 0,30            |
| <b>CELKEM</b>          |                   |                                                                                    |                                              |                      | <b>2,522,22</b> |

### C.2.2. Soukromá, polosoukromá a ostatní zeleň

Nad rámec výše uvedeného je v každé zastavitelné zóně definován minimální podíl zeleně bez bližšího určení či požadavku na přístupnost veškeré veřejnosti. V plochách pro bydlení se jedná zejména o parkově upravený prostor mezi bytovými domy a ve vnitroblocích, tedy polosoukromé zahrady a terasy se zelení, převážně ve formě zatravněné plochy se škálou parterových dřevin vysazovaných ve skupinách. Variantně mohou být vnitrobloky pojaty i jako zpevněné plochy se solitérní výsadbou vzrostlých stromů, aby tak mohly sloužit ke komunitním účelům a rekreaci obyvatel. Níže jsou uvedeny navrhované koeficienty zeleně v rámci jednotlivých zón a tomu odpovídající výměry:

| ZÓNA,<br>PLOCHA ÚP | STAV<br>/PŘESTAV | FUNKČNÍ<br>(NÁVRH) | REGULATIV | KOEFICIENT<br>ZELENĚ | VÝMĚRA<br>(ha) | PLOCHY | VÝMĚRY<br>ZELENĚ<br>(ha) |
|--------------------|------------------|--------------------|-----------|----------------------|----------------|--------|--------------------------|
| Z1a                | STAV             | SU.4.50.20.s       |           | 20 %                 | 1,01           |        | 0,20                     |
| Z1b                | STAV             | SC.3.30.30.s       |           | 30 %                 | 0,37           |        | 0,11                     |
| Z1c                | STAV             | SU.4.50.20.s       |           | 20 %                 | 0,19           |        | 0,04                     |
| Z2                 | STAV             | SU.3.20.50.s       |           | 50 %                 | 0,62           |        | 0,31                     |
| Z3                 | PŘESTAV          | SX.5.70.10.s       |           | 10 %                 | 2,45           |        | 0,25                     |
| Z4a                | PŘESTAV          | SU.4.50.10.s       |           | 10 %                 | 1,34           |        | 0,13                     |
| Z4b                | STAV             | OV.6.25.40.o       |           | 40 %                 | 0,20           |        | 0,08                     |
| Z5                 | PŘESTAV          | SX.6.50.10.s       |           | 10 %                 | 3,53           |        | 0,35                     |
| Z6a                | PŘESTAV          | SX.5.50.20.s       |           | 20 %                 | 2,84           |        | 0,57                     |
| Z6b                | PŘESTAV          | SU.4.40.20.s       |           | 20 %                 | 0,35           |        | 0,07                     |
| Z7a                | STAV             | SC.3.35.30.s       |           | 30 %                 | 0,21           |        | 0,06                     |
| Z8a                | STAV             | SU.8.35.30.o       |           | 30 %                 | 0,18           |        | 0,05                     |
| Z8b                | PŘESTAV          | SX.4.55.10.s       |           | 10 %                 | 1,02           |        | 0,10                     |
| Z9                 | STAV             | SU.3.50.20.s       |           | 20 %                 | 0,43           |        | 0,09                     |
| Z10                | STAV             | SC.4.25.40.s       |           | 40 %                 | 0,34           |        | 0,14                     |
| Z11                | STAV             | SC.3.25.40.z       |           | 40 %                 | 2,00           |        | 0,80                     |
| <b>CELKEM</b>      |                  |                    |           |                      | <b>17,08</b>   |        | <b>3,35</b>              |

### C.3. OPATŘENÍ MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY

Na webu Ministerstva životního prostředí se uvádí definice modrozelené infrastruktury dle dokumentu Analýza dokumentů pro koncepční hospodaření se srážkovou vodou v obcích (MŽP, 2019):

„MZI je soubor přírodně blízkých a technických opatření, která propojují srážkový odtok s vegetačními a vodními prvky v sídlech za účelem:

- přirozeného lokálního koloběhu vody (podporován decentrálním vsakem, výparem a zpomalením odtoku),
- zvýšení ochrany jakosti vod (čištěním srážkového odtoku přirozenými procesy),
- zlepšení mikroklimatické funkce (prostřednictvím sídelní zeleně dostatečně zásobené vodou),
- dalších ekosystémových služeb (vhodnou skladbou (z hlediska biodiverzity) a začleněním opatření MZI do veřejného prostoru (z hlediska estetiky, rekreace ad.)).

Opatření MZI na sebe navazují a vytváří systém na úrovni budov či větších území“.

Koncepce modrozelené infrastruktury byla navržena podle doporučení publikace **Modrozelená infrastruktura**, která je součástí **Manuálu veřejných prostranství pro město Liberec**, vydaného Kanceláří architektury města Liberec. Publikace mimo jiné deklaruje základní požadavky v podobě Desatera pravidel při navrhování, správě a péči o prvky MZI: (1) Zlepšovat klima města; (2) Spolupracovat v multidisciplinárním týmu; (3) Navrhovat v kontextu celého přírodního systému; (4) Navrhovat prvky s ohledem na význam a charakter veřejného prostranství; (5) Vracet řeku, potoky a prameny do města; (6) Vytvářet místa pro vodu, lidi i přírodu; (7) Zlepšovat kvalitu vody, dobře s ní nakládat, nejen ji využívat; (8) Upřednostňovat jednoduchá, přírodní a ekonomicky udržitelná řešení, pravidelně o prvky pečovat; (9) Používat především stromy, vytvářet jim komfortní podmínky v koordinaci se sítěmi TI; (10) Vytvářet kultivované, bezpečné, zelené město.

**Územní studie v této fázi řeší pouze zásadní otázky vodních a vodohospodářských prvků a na ně navazujících prvků ochranné zeleně a ploch veřejné zeleně (viz výše).** Koncepčně je potom řešena výsadba nových stromů podél nově vznikajících uličních prostranství s převahou zpevněných ploch – vzrostlé stromy jsou hlavním prvkem obrany proti přehřívání měst, vhodná úprava bezprostředního okolí stromů umožňuje žádoucí zasakování dešťové vody. V těchto plochách jsou rovněž koncepčně navrženy retence pro zpětné využití vody na závlahu. Konkrétní řešení prvků MZI v transformovaném území jsou ponechána do dalších stupňů projektové dokumentace a předpokládá se přitom jejich průběžná konzultace s Kanceláří architektury města, Povodím Labe a odborníky na tuto problematiku

Jižní hranici území v celé délce lemuje vodní tok (Lužická Nisa), která zde protéká v přirozeném, a tedy přírodě blízkém korytě. Oba břehy jsou v současné době nekultivované, zarostlé křovinami a náletovými dřevinami. **Územní studie Náplavka Vratislavice nad Nisou (02/2022)** navrhuje plochy při okraji a s částečným přesahem do zóny Z5 řešit jako převážně zatravněné, doplněné o mlatové a dlážděné povrchy, sloužící jako pobytové plochy k rekreaci návštěvníků. **Územní studie INTEX na tuto koncepci navazuje a počítá se zpřístupněním bezprostředního okolí břehu řeky, čímž naplní požadavek a prioritu města posilovat význam Lužické Nisy, kolem které mají být koncentrována kvalitní veřejná prostranství, aktivity a život ve městě.**

Západní částí území (zóna Z8b) prochází částečně zatrubněná **vodoteč Od Nové Rudy**, která ústí do Lužické Nisy přes plochu plánovaného poldru (zóna Z12). Vodoteč z části prochází přes navrhovaný nový sjezd z ulice Rochlická – minimálně v této části se předpokládá její zatrubnění, konkrétní řešení vodoteče jako celku je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy. **Vodoteč i vodní tok Lužická Nisa jsou významnými krajinnými prvky ve smyslu §3 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.**

**Suchý polder v západní části území (zóna Z12),** požadovaný Územním plánem jako opatření pro snižování rizika záplav může kromě své primární funkce nabízet obyvatelům příjemnou pobytovou a rekreační plochu.

Velká část řešeného území se nachází v záplavovém území – s tímto faktorem je třeba při projektové přípravě, výstavbě a užívání stávajících i nových objektů počítat. Přízemí části objektů v záplavovém území jsou zejména na straně k řece navrhovány jako otevřená či polootevřená garážová stání. Ostatní parkovací plochy a zpevněné plochy obecně budou řešeny jako polopropustné či propustné se vsakováním přes vegetační vrstvu, kdekoli to bude možné. Přebytkové vody budou zasakovány v plochách veřejných prostranství a dále vypouštěny do řeky Nisy.

Dodržení systémů navržené modro-zelené infrastruktury významně ovlivní životní prostředí a kvalitu pobytu v řešeném území. Ve výkresové části je zeleň a vodní hospodářství barevně rozlišena podle funkčního využití. Řešené území se nachází z větší části v záplavovém území, proto je nutné při výstavbě s touto skutečností počítat, neumisťovat v této části obytné plochy do parteru a nepodsklepovat nové objekty.

Navrženou **výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území**. Průmyslový areál má ve stávající podobě nejen vysoký podíl zastavění nadzemními stavbami, ale zejména vysoký podíl zpevněných nepropustných ploch – **jeho transformací se začleněním prvků MZI tak dojde k předpokládanému zlepšení odtokových poměrů**.

Pro koncepční návrh řešení zeleně a modrozelené infrastruktury byly využity i poznatky a závěry zjišťovacího řízení podle § 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, k záměru „Výrobně skladovací areál Intex Vratislavice“ z r. 2007, projednaný pod č. j. KULK/2399/2007 na základě oznámení záměru zpracovaného Ing. Karlem Kolářem – přestože se jednalo o odlišný záměr přestavby před dlouhou dobou, poznatky ohledně půdních a vodních poměrech a stavu životního prostředí v lokalitě lze stále většinově využít.

## D. NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Jak je zřejmé z analýzy demografie a občanské vybavenosti v kapitole A.5 analytické části, **městský obvod Vratislavice nad Nisou má v občanském vybavení značný deficit**, a to nejen pro obsluhu nové výstavby, ale i pro stávající počet obyvatel ve čtvrti. Plochy s funkčním regulativem OV se v katastrálním území nacházejí ve velmi omezené míře, fakticky se jedná pouze o stabilizované plochy v okolí úřadu městského obvodu a základní školy, kostel a budovu zámku v lesoparku, který je ale v soukromém vlastnictví a slouží jako ubytovna. V plochách SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ se nachází pošta a v řešeném území v zóně Z7a (SC) zdravotní středisko – to je ale umístěno ve špatně udržované historické vile rodiny Ginzkey z 80. let 19. století, která je již několik let neúspěšně nabízena k prodeji realitními makléři a osud střediska v této budově je tak značně nejistý (dostatečné kapacity jsou proto vyčleněny v jiných částech území, viz níže). Územní studie v souladu s požadavky Územního plánu tedy řeší jak umístění občanské vybavenosti pro zde navrženou bytovou výstavbu, tak i pro obslužnost městského obvodu jako celku ve smyslu rozšíření lokálního centra, a to v rámci funkčních regulativů SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ, respektive SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ.

**Pro návrh minimální občanské vybavenosti v území je uvažováno s ukazateli Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury**, zpracovaných pro Ministerstvo pro místní rozvoj fakultou architektury ČVÚT v Praze v rámci grantu TAČR Beta – TB050MMR001 v prosinci 2016 a revidovaných v březnu 2020. Kapacity jsou uvažovány pro maximální možnou rezidenční zástavbu, přičemž celkové užité plochy byly orientačně vypočteny z navrhovaných regulačních koeficientů se zohledněním omezení při využití přízemí nových objektů v záplavových plochách, preferovaného využití přízemí nových objektů mimo záplavovou zónu pro občanskou vybavenost a komerční aktivity apod. V této maximální variantě **by v území mohlo v dlouhodobém horizontu vzniknout 2 000 – 3 000 bytových jednotek s cca 3 500 – 5 000 obyvateli**. Zde je ale nutno zdůraznit, že **výpočet byl proveden na základě hmotové a koncepční studie**, nikoli na základě studie ve smyslu prvního stupně projektové dokumentace pro bližší ověření proveditelnosti záměru. **Smyslem výpočtu na maximální úrovni je ověřit, zda je území schopno naplnit předpoklady soběstačnosti** a stanovit podmínky pro umísťování občanské vybavenosti při jeho postupné transformaci.

### D.1. VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA

#### D.1.1. *Mateřská škola*

V docházkové vzdálenosti 600, respektive 400 m (platí pro území se souvislou kompaktní zástavbou) se nyní nachází tři mateřské školy, jejichž kapacita je ale plně vyčerpaná. Pro uvažovaný počet obyvatel se počet dětí ve věku 3 – 6 let bude pohybovat na úrovni 150 – 220 (cca 4.35 % populace), **žáků v mateřské škole** bude podle statistických údajů ale méně, cca 3.50 % populace, tedy **120 - 180**. Uvedený počet odpovídá **6 – 9 třídám**, přičemž průměrný počet žáků na jednu mateřskou školu se uvádí 64 a v území je tedy počítáno s celkem dvěma až třemi zařízeními předškolního vzdělávání.

#### D.1.2. *Základní škola*

Maximální počet nových obyvatel hraničně odpovídá požadavku na zřízení základní školy úplné (tedy I. a II. stupně). Jediná základní škola se nachází v docházkové vzdálenosti do 800 m, nicméně její kapacita 800 dětí je plně vyčerpaná již pro současný počet obyvatel. Vzhledem k centrální poloze areálu v rámci městského obvodu a dostupnosti MHD se nabízí umístit do území nové kapacity bez ohledu na vlastní výstavbu. Pro tu je potom třeba počítat s **přibližně 350 – 500 žáky** (cca 10 % populace), což odpovídá **18 – 25 třídám**.

#### D.1.3. *Vyšší stupně vzdělávání*

Pro vyšší stupně vzdělávání se neuvažuje s docházkovou vzdáleností, ale s dojezdovou do 45 minut. Pro nové obyvatele území tedy kapacity v území navrženy být nemusí, v případě potřeby obce, respektive kraje lze ale školská zařízení vyšších stupňů do ploch se smíšenou obytnou funkcí umístit.

Vzhledem k předpokládané dlouhodobé transformaci území budou kapacity řešeny s realizací každé jednotlivé zóny, přičemž bude předem ověřeno, zda jsou dostupné kapacity v území nebo jeho širším okolí s přihlédnutím k docházkové vzdálenosti a v případě potřeby budou potřebné kapacity vytvořeny.

**Pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu byla vytipována jako nejvhodnější z hlediska dopravní dostupnosti a připravenosti území zóna Z1a v severovýchodní části území,** kterou je možné zpřístupnit pro automobilovou dopravu i pěší samostatným sjezdem z ulice Dlouhomostecká a dopravně ji oddělit od ostatních ploch areálu tak, aby byla zajištěna bezpečnost chodců (zvláště dětí) i dopravy. Počítá se přitom s revitalizací stávajících objektů včetně architektonicky cenného objektu bývalé přádelny. V dalších stupních projektové přípravy lze ale školská zařízení umísťovat i do jiných zón podle skutečného pořadí jejich realizace.

## D.2. SOCIÁLNÍ SLUŽBY

Docházková vzdálenost sociálních služeb se stanovuje pouze pro **centrum denních služeb a denní stacionář**, a to 600 m. Ve Vratislavicích jsou tyto služby nyní zastoupeny velmi omezeně, Liberecký kraj má ale v pokročilé fázi projektové přípravy dvě zařízení v docházkové vzdálenosti k západní části území.

U ostatních služeb jako jsou např. nízkoprahová centra nebo domovy pro seniory a osoby se zdravotním postižením včetně chráněného bydlení se doporučuje přítomnost v obci. Jak je uvedeno v části A.5.4., seniorní populace nad 65 let je v populaci zastoupena cca 20 % se stoupající tendencí, lůžková zařízení využívají přibližně 2 % z nich – i zde se ale očekává rostoucí tendence. Předpokládaný **podíl seniorů** v uvažované populaci v přestavbovém území bude 700 – 1 000 (cca 20 %), z nichž by cca 2 %, tzn. **14 – 20**, vyžadovali **lůžkovou péči**. Nad rámec toho by min. další 3 %, tj. **20 – 30 obyvatel ve věku 65+ využilo kapacity v domech s pečovatelskou službou**. Ze statistických údajů vyplývá, že průměrná kapacita pobytových zařízení pro seniory v ČR je 41 lůžek na 1 000 seniorů, zatímco v sousedních zemích západní Evropy se kapacita pohybuje mezi 55 – 70 lůžky na 1 000 seniorů a dá se tedy předpokládat, že se požadované kapacity budou i v ČR zvyšovat. Vzhledem k rozsahu území, funkčnímu regulativu a dostupnosti automobilovou dopravou i MHD se nabízí umístit zde nové kapacity nejen pro místní obyvatele, ale i pro potřeby města Liberce, případně kraje. **Konkrétní řešení je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy v závislosti na skutečné etapizaci a požadavcích trhu nebo veřejného sektoru.**

## D.3. ZDRAVOTNICTVÍ

### D.3.1. Ambulantní zdravotní péče základní

Základní zdravotní péče zahrnuje všeobecné praktické lékařství pro dospělé, praktické lékařství pro děti a dorost, zubní lékaře, gynekologii a porodnictví a lékárnu. V obecné rovině se doporučuje přítomnost v obci, docházková vzdálenost 600 m se uvažuje pouze tam, kde jsou splněna kritéria pro naplněnost ordinací (viz analýza A.5.4.).

Pro uvažovaný maximální počet obyvatel je třeba vymezit plochy pro **2 – 3 ordinace praktického lékaře pro dospělé, 1 ordinaci praktického lékaře pro děti a dorost a alespoň 2 ordinace zubního lékaře**. Zároveň je vhodné do území umístit plochy pro naplnění požadavků na zdravotní péči pro stávající stav obyvatel Vratislavic, která je poddimenzovaná a převážně provozovaná v již dosluhujícím objektu vily s nejasnou budoucností při severní hranici území.

### D.3.2. Ambulantní zdravotní péče vyšší

Do této skupiny patří široká škála specializovaných ambulantních pracovišť, jejichž zastoupení se doporučuje v obci, bez požadavku na docházkovou vzdálenost.

**Pro umístění zařízení pro ambulantní péči byla vytipována jako nejvhodnější z hlediska dopravní dostupnosti a připravenosti území zóna Z1a v severovýchodní části území,** kterou je možné zpřístupnit pro automobilovou dopravu i pěší samostatným sjezdem z ulice Dlouhomostecká a dopravně ji oddělit od ostatních ploch areálu tak, aby byla zajištěna bezpečnost chodců (zvláště dětí) i dopravy. Počítá se přitom s revitalizací stávajících objektů včetně

architektonicky cenného objektu bývalé přádelny. V dalších stupních projektové přípravy lze ale zdravotnická zařízení umísťovat i do jiných zón podle skutečného pořadí jejich realizace.

#### D.4. KULTURA

Zřízení zařízení pro kulturní potřeby obyvatel se doporučuje s dojezdovou vzdáleností do 15 minut u knihovny, v docházkové vzdálenosti 600 m u kluboven a komunitních center a přítomnost v obci se doporučuje u víceúčelového sálu / divadla. Tyto kapacity ve Vratislavicích z části naplňuje Kulturní centrum VRATISLAVICE 101010 a Knihovna a spolkové centrum IGI Vratislavice, pro nové i stávající obyvatele jsou však kapacity nedostačující a pro správné a soběstačné fungování lokálního centra je vhodné je doplnit. **K tomu se nabízí využít například památkově chráněný objekt bývalé kotelny s elektrárnou v zóně Z5 a z nově umísťovaných objektů prioritně ty blíže stávajícímu centru, tedy v zónách Z4a, Z6b a Z6a. Konkrétní řešení je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy v závislosti na skutečné etapizaci.**

#### D.5. VEŘEJNÁ SPRÁVA

Vzhledem k rozsahu území, funkčnímu regulativu, dostupnosti řešeného území automobilovou dopravou i MHD a jeho potenciálu (vytvoření plnohodnotné městské čtvrti a integrální části centra městského obvodu) se nabízí umístit v jeho rámci nové zařízení služeb veřejné správy pro potřeby městského obvodu Vratislavice nad Nisou, města Liberce a/nebo Libereckého kraje či státních institucí, a to dle jejich potřeb a preferencí. **Podobně jako u školských zařízení a zdravotní péče je z hlediska dopravní dostupnosti a připravenosti území v krátkodobém časovém horizontu nejvýhodnější umístění do zóny Z1a v severovýchodní části území, v pozdějších fázích realizace je potom pro umístění této funkce vhodná jakákoli ze zón se smíšeným funkčním regulativem, přednostně podél městských tříd v rámci koncepce rozšíření lokálního městského centra.**

#### D.6. OBCHODNÍ ZAŘÍZENÍ A SLUŽBY

**Velkoplošný obchod (supermarket)** by s ohledem na standardy řetězců bylo nejvýhodnější umístit do zóny Z8b, která svými rozměry umožňuje umístit prodejnu o výměře cca 1 400 m<sup>2</sup> na celkové ploše pozemku cca 6 000 m<sup>2</sup>, zároveň je dobře přístupná z ulice Rochlická, a to jak pro zákazníky, tak i pro zásobování. Vzhledem k dlouhodobě stabilizovanému využití stávajících objektů je ale taková realizace časově vzdálená, a proto je vhodné uvažovat s **umístěním řetězcové prodejny městského typu v parteru objektů rámci dostavby zóny Z3, případně nové zástavby v zóně Z4a v návaznosti na centrální veřejné prostranství.**

Na plochách průmyslového areálu je navrženo **až 32 tis. m<sup>2</sup> nebytových ploch**, které jsou zastoupeny **ve všech zónách v území s koncentrací v rámci rozšířeného lokálního centra**. Funkční náplň těchto ploch zahrnuje obchodní zařízení a služby, zejména v parterech nových objektů. V rámci zóny Z5 lze s umístěním této funkce uvažovat do objektu památkově chráněné kotelny s elektrárnou (za podmínek stanovených Národním památkovým ústavem) a dále je s touto funkcí uvažováno v rámci zóny Z6b, nově navržené k zástavbě při sjezdu z ulice Tanvaldská.

## E. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající dopravní napojení průmyslového areálu a jeho bezprostředního okolí, jeho nedostatky a limity, stejně jako Územním plánem navržená řešení jsou popsány v části A.6 analytické části. Územní studie má dle svého zadání za úkol **prověřit kapacitní napojení řešené oblasti na nadřazený komunikační systém, vyřešit dopravní koncepci včetně cyklistické dopravy a prostupnosti území pro pěší a upřesnit a zpracovat veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.**

### E.1. OSOBNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Řešené území je obsluhováno silnicí I. třídy R14 (ulice Tanvaldská) a III. třídy (Rochlická), které se v bezprostřední blízkosti napojují na rychlostní silnici R35 směr Turnov (a dále na dálnici D10 směr Praha). Lokalita je dále obsluhována místními komunikacemi v ulicích Dlouhomostecká, Pobočná a Rumburská. Komunikace Pobočná a Rumburská jsou v současnosti svými parametry nevyhovující, projíždí tudy přitom velké počty vozidel, zejména do zástavby řadových domů jižně od území a na veřejná prostranství a sportoviště v jejich blízkosti.

Pro **odhad limitního dopravního zatížení a intenzity dopravy** je počítáno s maximální uvažovanou potřebou parkovacích míst 3 000 - 4 000 (platí pro převažující rezidenční zástavbu při maximálním naplnění plošných regulativů). Průměrný uvažovaný počet průjezdů je 4 x v průběhu pracovního dne (odjezd / příjezd). Maximální vypočtená denní intenzita je tedy **cca 12 000 průjezdů**, které budou rozloženy pravděpodobně **rovnoměrně na nadřazené komunikace** Rochlická a Tanvaldská a dále na rychlostní komunikaci, které takovou intenzitu bez větších problémů přenesou. S touto **maximální** hodnotou je dále počítáno pro posouzení napojení, dopravního režimu v lokalitě i dopadu na dopravní situaci stávajících dotčených veřejných komunikací.

Územní plán v řešeném území vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb s funkcí místních dopravních propojení – jedná se o plochu P.5.96 (VPS VD-5.96) – místní dopravní propojení Rochlická - Dopravní, navržené jako komunikace obslužná a plochy P.5.97 (VPS VD-5.97) – místní dopravní propojení Rumburská – Tanvaldská – Dopravní a P.5.98 (VPS VD-5.98) – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou, navržené jako komunikace ostatní, méně dopravně zatížené s převažující společenskou funkcí.

Požadavky územního plánu byly podrobně řešeny se zastupiteli městského obvodu Vratislavice a v návaznosti na upřesnění požadavků a potřeb obce bylo dopravní řešení zpracováno ve spolupráci se specialistou v oboru dopravních staveb Ing. Miroslavem Beldou a konzultováno na odboru dopravně správních agend Magistrátu města Liberec.

Stávající **hlavní sjezd z ulice Tanvaldská** je s ohledem na poměrně problematické křížení s tramvajovou tratí pro předpokládané navýšení automobilové dopravy v souvislosti s přestavbou areálu nevyhovující. V současné době tudy na/z ulici Tanvaldskou projíždí cca 1 000 vozidel denně a z dopravního modelu vyplývá, že komunikace přenesou navýšení o maximálně 1 000 vozidel. **Při vyšším zatížení (nad 2 000 vozidel denně) bude křižovatka vyžadovat technické úpravy, spočívající ve vybudování světelného zabezpečovacího zařízení.** Konkrétní řešení je ponecháno do dalších stupňů projektové dokumentace. Prověřena byla rovněž možnost zřízení odbočovacího pruhu, ta byla ale s ohledem na prostorové limity vyloučena. S transformací území a s realizací dalších sjezdů se předpokládá zklidnění sjezdu z ulice Tanvaldská – **komunikace by v budoucnu měla sloužit spíše jako uliční třída širšího centra obce.**

S přestavbou areálu se rovněž požaduje odlehčit ulicím Pobočná a Dopravní realizací nového **dopravního propojení z ulice Rochlická přes západní část areálu s vyústěním u zauhlovací a vodárenské věže.** Územní plán pro tento účel v území vymezil plochu **P.5.96 (VPS VD 5.96) – územní studie toto řešení z větší části přejímá**, po prověření majetkoprávních poměrů, hranic stávajících objektů, ochranného pásma vodního toku a výškového rozdílu ale **upravuje tvar komunikace** tak, aby lépe vyhovovala požadavkům na rozhledové poměry v křižovatce a zároveň ji bylo možné realizovat relativně nezávisle na realizaci jednotlivých zón, pokud by to bylo ze strany městského obvodu žádoucí. Vybudování sjezdu z ulice Rochlická je **podmínkou realizace ploch přestavby v případě, že kumulovaný nárůst**

**dopravy v jedné či více realizovaných zón oproti stávajícímu stavu přesáhne 3 500 vozidel denně.** Předpokládá se přitom, že bude po realizaci upravena priorita komunikací tak, že se nové propojení stane hlavní komunikací a ulice Rumburská bude změněna na vedlejší, příslušně tomu bude upraveno dopravní značení. Konkrétní řešení je ponecháno do dalších stupňů projektové dokumentace.

Územní studie, stejně jako Územní plán dále navrhuje **obnovení původní pohledové a uliční osy v ulici Rumburská mezi ulicí Tanvaldskou (na úrovni Restaurace Svoboda) a zauhlovací a vodárenskou věží (podél objektu Associated Weavers).** Situace je zde poměrně komplikovaná, protože stávající objekt zasahuje i na pozemky Statutárního města Liberec a původní, respektive nově navrhovaná komunikace tak prochází jihozápadní částí objektu. Obnovení komunikace je ale možné až po odstranění stávajícího objektu v zóně Z6a a pro ty účely je tedy zóna Z6a omezena ze západu hranicí pozemků SML. V tomto úseku **od křížení ulic Pobočná – Rumburská až JZ roh objektu Associated Weavers,** tedy na pozemcích 445/2 (INTEX), 445/3 (SML), 1482/3 a 1477/7 (oba AW) je **ponecháno veřejné prostranství (PU) jako redukováná návrhová plocha P.5.97 a v tomto rozsahu je s ohledem na poměrně komplikované vlastnické vztahy ponechána v režimu VPS.** Do plochy P.5.97 je nově zahrnuto i **rozšíření veřejného prostranství podél komunikace v severní části této uliční osy** při západním okraji zóny Z10 (plocha ÚP 173). **Zbývající část návrhové plochy VPS P.5.97 je z Veřejně prospěšných staveb** ze stejných důvodů jako výše **vyjmuta**, samotná dopravní **prostupnost územím je navržena jako součást zóny Z5** ve stejné ose, navíc v širším koridoru, řešeném jako **sdílený prostor se zklidněným provozem 24 m.** Jedná se o hlavní uliční třídu mezi objektem památkově chráněné kotelny až po administrativní budovu s veřejným prostranstvím před ní. Toto poměrně velkoryse pojaté veřejné prostranství zajistí kvalitní komunitní prostor pro obyvatele a návštěvníky území a zároveň od sebe odděluje majetkově odlišné zóny Z5 (INTEX) a Z6a (AW), čímž alespoň dočasně umožní existenci stávajících objektů a nové výstavby po dobu jejich časově nesouladné transformace.

V rámci navržené dopravní koncepce bylo **upuštěno od veřejného prostranství - dopravního propojení do ulice Za Cukrárnou v rámci návrhové plochy ÚP P.5.98.** Tato komunikace by vyžadovala vybudování nového mostu přes Lužickou Nisu s parametry odpovídajícími zatížení silniční dopravou. Mostní konstrukce by byla umístěna v inundačním území vodního toku a mohla by negativně ovlivnit rozliv do již nyní poměrně exponovaných ploch (záplavové území Q5). **Toto řešení bylo v poměru k přínosům (prostupnost do málo osídlené komunikace Za Cukrárnou) vyhodnoceno jako ekonomicky neefektivní,** je proto navrženo rovněž jeho **vyjmutí z Veřejně prospěšných staveb.**

Za žádoucí a pro řešené území prospěšné lze naopak označit navržené doplnění **nového sjezdu ve východní části území z ulice Dlouhomostecká (součást zóny Z1a),** a to zejména s ohledem na navrhované umístění občanské vybavenosti, pro kterou je třeba vytvořit dostatek parkovacích míst a kvalitních veřejných prostranství. Přesná poloha sjezdu a jeho návaznost na parkovací stání je ponechána do dalších stupňů projektové přípravy, v rámci zóny je ale sjezd vyznačen v rámci navrhovaného veřejného prostranství. Na západní hranici zóny Z1a se předpokládá zastavení dopravy – kromě výškového rozdílu oproti navazujícím zónám Z3 a Z4a je z hlediska bezpečnosti návštěvníků žádoucí, aby plochy občanské vybavenosti nebyly (alespoň do doby dokončení transformace navazujících zón) vzájemně průjezdné.

Pro minimalizaci ovlivnění hlukem ze zásobování výrobních objektů a retailových jednotek jsou navrženy komunikace s omezením průjezdu nákladních vozidel skrz území a do středu obytného centra, obousměrně průjezdné jsou pouze pro osobní dopravu.

**V území jsou mimo výše popsaná významná dopravní propojení ve výkresové části koncepčně navrženy i další komunikace a sdílené prostory.** V obecné rovině platí, že komunikace v koridoru min. 15 m jsou řešeny jako obytné zóny, doplněné oboustranným stromořadím umožňující kolmá/podélná parkovací stání. Navržený profil ulice je dostatečně široký pro obousměrnou dopravu i pro komfortní šíři chodníků s možností cyklostezky. Lokálně může být profil zúžen s ohledem na strukturu stávající zástavby. Komunikace v koridoru 12 m jsou řešeny podobně, stromořadí je ale umístěno jen po jedné straně komunikace. Tento typ komunikací se předpokládá mezi jednotlivými obytnými

bloky. Prostupnost územím pro pěší, cyklisty a vozidla rezidentů a/nebo dopravní obsluhy potom doplňují sdílené prostory o šíři 4 – 8 m.

## **E.2. HROMADNÁ DOPRAVA**

Jak bylo popsáno v části A.6.2. analytické části, území je dostatečně obsluhováno hromadnou dopravou. Ulicí Tanvaldskou jsou vedeny autobusové a tramvajové linky. Průměrná docházková vzdálenost k autobusovým a tramvajovým zastávkám je do 350 m, z časového hlediska do 5 minut. Zavedení hromadné dopravy přímo do území se nepředpokládá, pravděpodobně však bude v budoucnu třeba zvýšit přepravní kapacitu na stávajících linkách, ať už zkrácením intervalů nebo posílením spojů. V docházkové vzdálenosti je rovněž vlaková zastávka Vratislavice nad Nisou.

## **E.3. DOPRAVA V KLIDU**

Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, stanovuje ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání tak, že pro plochy bydlení se požaduje 1 parkovací stání na každých 120 m<sup>2</sup> podlahové plochy a pro obchod a služby se požaduje 1 parkovací stání na 50 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pro administrativu s velkou návštěvností potom 1 parkovací stání na 30 m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Platný Územní plán Liberce ale stanovuje ukazatele pro plochy bydlení přísnější – požaduje zajistit 1 parkovací stání na 60 m<sup>2</sup> celkové užitné plochy + 1 krátkodobé (návštěvnícké) stání na každých 600 m<sup>2</sup> celkové užitné plochy.

Pro předpokládanou užitnou výměru obchodních a administrativních ploch cca 32 000 m<sup>2</sup> je tedy třeba zajistit cca 750 – 1 070 parkovacích stání. Pro předpokládanou užitnou výměru bytových jednotek 140 000 m<sup>2</sup> je potom třeba zajistit cca 2 330 parkovacích stání. V obou případech se ale jedná o velmi hrubé odhady maximální čisté užitné plochy, výpočty budou upřesněny v dalších stupních projektové přípravy výstavby jednotlivých zón. **Celkový uvažovaný počet parkovacích míst v území je tedy 3 000 – 4 000.** Přibližně polovina z celkového počtu parkovacích stání bude zajištěna v přízemí nových objektů umístovaných v záplavové zóně – bude se jednat zejména o dlouhodobá stání pro rezidenty. Ostatní parkovací stání, zejména krátkodobá (návštěvnícká) budou řešena v rámci nově navrhovaných veřejných prostranství (ulic a náměstí) mezi pravidelným taktem stromů.

## **E.4. CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

Podél jižní hranice území vede ulicí Dopravní cyklotrasa 20 – **Cyklostezka Odra-Nisa**. V rámci koncepce dopravní infrastruktury území jsou navrženy **sdílené prostory pro pěší a cyklisty**, respektive pro pěší, cyklisty a vozidla rezidentů a dopravní obsluhy, a to zejména podél říčního břehu, kde se cyklisté budou moci napojit na zmíněnou cyklotrasu. **Jízdní pruhy pro cyklisty** je potom možné vytvořit v uličních prostorech šíře 12 m, 15 m a sdílených prostorech šíře 24 m.

## **E.5. PĚŠÍ PROSTUPNOST**

Územní studií navrhované řešení klade důraz na prostupnost územím především pro pěší - veřejný prostor obytných ulic není oplocen a nabízí možnost využití a průchodu nejen obyvatelům, ale i široké veřejnosti. Ve výkresu dopravní infrastruktury a zástavby je naznačeno **schéma pěší prostupnosti, která je zajištěna napříč celým územím a do všech směrů**. Důraz je kladen na **zpřístupnění bezprostředního okolí řeky Lužické Nisy a ploch zeleně**. Podrobné řešení chodníků a cest je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy, a to včetně úprav pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

## F. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### F.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Výpočet potřeba vody je proveden na základě Směrných čísel roční potřeby vody tak, jak je uvádí příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění. Indikované roční spotřeby dle typu objektu zastoupeného v území jsou (pokud není uvedeno jinak, výše uvedené hodnoty jsou stanoveny při počtu dní 365 za kalendářní rok):

- Bytový fond: 35 m<sup>3</sup> na jednoho obyvatele
- Veřejné budovy, školy:
  - Kancelářské budovy: 14 – 18 m<sup>3</sup> na jednu osobu podle toho, zda prostory jsou či nejsou vybaveny sprchou (bez stravování); 250 dní / rok
  - Školy: 5 m<sup>3</sup> na jednu osobu (bez stravování); 200 dní / rok
  - Mateřské školy a jesle: 8 – 16 m<sup>3</sup> na jednu osobu podle toho, zda prostory jsou či nejsou vybaveny sprchou (bez stravování); 200 dní / rok
  - Stravování: 1 m<sup>3</sup> v případě bufetu bez zázemí, 3 m<sup>3</sup> na osobu v případě dovozu jídla pro jídelnu se sociálním zařízením a 8 m<sup>3</sup> na osobu v případě vaření jídla pro jídelnu se sociálním zařízením
- Zdravotnická a sociální zařízení:
  - Ordinance, ambulance, lékárny: 18 m<sup>3</sup> na pracovníka a 2 m<sup>3</sup> na vyšetřovanou osobu
  - Zubní ordinace: 20 m<sup>3</sup> na pracovníka a 2 m<sup>3</sup> na vyšetřovanou osobu
  - Domovy důchodců, léčebny dlouhodobě nemocných: 45 m<sup>3</sup> na jedno lůžko včetně stravování
- Kulturní podniky: 1 – 2 m<sup>3</sup> na jedno sedadlo a 14 m<sup>3</sup> na jednoho stálého pracovníka
- Restaurace, vinárny, kavárny: 50 – 80 m<sup>3</sup> na jednoho pracovníka + 60 m<sup>3</sup> na mytí skla bez trvalého průtoku
- Provozovny: 18 – 26 m<sup>3</sup> na jednu osobu podle toho, zda prostory jsou či nejsou vybaveny sprchou, respektive 30 m<sup>3</sup> v provozovnách s nečistým provozem nebo potřebou vyšší hygieny
- Prodejny, supermarkety: 18 m<sup>3</sup> na jednoho pracovníka v jedné směně

Uvažované koeficienty denní a hodinové nerovnoměrnosti jsou: denní  $k_d = 1,25$  (platí pro obce s 20 - 100 tis. obyvateli); hodinový  $k_h = 2,2$  (platí pro 1 tis. připojených obyvatel)

#### BILANCE POČTU OBYVATEL:

| TYP OBJEKTU        | JEDNOTKY               | STANOVENÍ POČTU OSOB                             | POČET OSOB | SMĚRNÁ SPOTŘEBA VODY                                     |
|--------------------|------------------------|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|
| BYTOVÉ JEDNOTKY    | 140 000 m <sup>2</sup> | 31,8 m <sup>2</sup> (sčítání obyvatel 2021)      | 4 400      | 35 m <sup>3</sup> / 365 DNÍ                              |
| ŠKOLKY             | ---                    | D.1.1.                                           | 220        | 8 + 8 m <sup>3</sup> / 200 DNÍ                           |
| ŠKOLY              | ---                    | D.1.2.                                           | 500        | 5 + 8 m <sup>3</sup> / 200 DNÍ                           |
| DOMOVY DŮCHODCŮ    |                        | D.2                                              | 40         | 45 m <sup>3</sup> / 365 DNÍ                              |
| ORDINACE           | 6                      | D.3.1. – 2-3 PRACOVNÍCI + 4 400 OŠETŘOVANÝCH OS. | 12 + 4400  | 18 m <sup>3</sup> / 365 DNÍ + 2 m <sup>3</sup> / 365 DNÍ |
| OSTATNÍ PROVOZOVNY | 30 000                 | ODHAD                                            | 500        | 18 m <sup>3</sup> / 365 DNÍ                              |

**BILANCE VODY:**

|                           |       | JEDNOTLIVĚ          |          |     |        | CELKEM              |     |                     |        |                     |
|---------------------------|-------|---------------------|----------|-----|--------|---------------------|-----|---------------------|--------|---------------------|
|                           |       | osoba               | prům     | max | max    | prům                | max | max                 | prům   | max                 |
| SPOTŘEBITEL               | OSOBY | m <sup>3</sup> /rok | l/mj/den |     | l/mj/h | m <sup>3</sup> /den |     | m <sup>3</sup> /hod |        | m <sup>3</sup> /rok |
| BYTOVÉ JEDNOTKY           | 4 400 | 35                  | 96       | 120 | 11     | 423                 | 528 | 48                  | 154000 | 192500              |
| ŠKOLKY                    | 220   | 16                  | 80       | 100 | 10     | 18                  | 22  | 2                   | 3520   | 4400                |
| ŠKOLY                     | 500   | 13                  | 65       | 81  | 8      | 33                  | 41  | 4                   | 6500   | 8125                |
| DOMOVY DŮCHODCŮ           | 40    | 45                  | 124      | 154 | 15     | 5                   | 6   | 0,6                 | 1800   | 2248                |
| ORDINACE -<br>ZAMĚSTNANCI | 15    | 18                  | 50       | 63  | 6      | 1                   | 1   | 0,1                 | 270    | 338                 |
| ORDINACE – PACIENTI       | 4 400 | 2                   | 6        | 7   | 1      | 26                  | 31  | 3                   | 8800   | 11000               |
| OSTATNÍ<br>PROVOZOVNY     | 500   | 18                  | 50       | 63  | 6      | 25                  | 31  | 3                   | 9000   | 11250               |
| CELKEM                    |       | 147                 | 471      | 588 | 57     | 531                 | 660 | 60,7                | 183890 | 229861              |

V současné době je území průmyslového areálu zásobováno z rozváděcího vodovodního řadu LT DN 200, smluvně zajištěná kapacita pro stávající stav je 151 m<sup>3</sup> / den, tlakové poměry v místě napojení vodovodní přípojky jsou 0,15 MPa min. / 0,60 MPa max. Dlouhodobý průměr denní spotřeby je 42 m<sup>3</sup>, minimálně pro počáteční fázi přestavby tedy bude možné řešit zásobení vodou ze stávajícího řadu. **Potřebu nad rámec stávající přípojky je možné řešit z rozváděcích řadů LT DN 350 v ulici Dlouhomostecká (východní hranice území) a LT DN 350 v ulici U tělocvičny (severní hranice území).** Z plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) Libereckého kraje z roku 2020 je zřejmé, že vodárenská soustava Liberec – Jablonec nad Nisou je dostatečně kapacitní - k datu zjišťování (2023) zásobuje cca 218 tis. obyvatel z úpraven vody Souš, Bedřichov a Všelibice, jejichž souhrnná kapacita, vyjádřená v litrech za sekundu (683,1 l/s), je využívána z cca 50 % (332,2 l/s). Plánovanou kapacitu je dle konzultace s provozovatelem zařízení SEVEROČESKÉ VODOVODY A KANALIZACE, a.s. možné zajistit ze stávajících rozváděcích řadů vybudováním regulační šachty, případně bude provedena též rekonstrukce a zkapacitnění páteřního vodovodního řadu, které ale mohou být provedeny v rámci přeložky v dotčených zónách (viz níže). Konkrétní řešení zkapacitnění páteřního vodovodu, stejně jako zásobování jednotlivých zón, je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy.

**Vodovodní řad LT DN 200** prochází v trase od ulice Tanvaldská (na úrovni veřejného prostranství před kostelem) dále zónami Z4a a Z3, kde se za řekou stáčí na západ do ulice Dopravní, a proto je před výstavbou nových objektů v těchto zónách **nutné jej vymístit mimo plochy zastavěné nadzemními stavbami** – vhodné umístění nového vodovodního řadu je například ve veřejném prostranství v rámci severního sjezdu z ulice Tanvaldská, viz výkres F.4 Technická infrastruktura. Délka dotčeného vodovodního řadu je cca 235 m **a jeho přeložení je podmínkou realizace zón Z3 a Z4a (včetně části přeložky realizované v zóně Z4b); tato přeložka je zároveň podmiňující investicí.**

Územím průmyslového areálu vede páteřní vodovodní řad DN 100 – DN 120, ze kterého budou provedeny přípojky jednotlivých zón, respektive objektů. Vzhledem k tomu, že stávající řad je uložen převážně v trase navržených veřejných prostranství, předpokládá se, že s jejich realizací bude postupně rekonstruován, případně zkapacitněn.

## F.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

V řešeném stupni projektové přípravy není zřejmý přesný počet a uspořádání všech zastoupených funkčních jednotek ani rozsah a standard jejich vybavení tak, aby bylo možné stanovit průtok splaškových odpadních vod dle příslušných norem ČSN. Z toho důvodu **je bilance splaškových odpadních vod uvažována na úrovni bilance potřeby vody.**

Územím průmyslového areálu prochází **veřejná gravitační kanalizace v majetku SVS a.s.** Smluvně zajištěná kapacita odvodu odpadních vod je 100 m<sup>3</sup> denně – dlouhodobý průměr odváděných odpadních vod je cca 16 m<sup>3</sup> a pro počáteční fázi přestavby je tedy možné uvažovat s využitím stávající kanalizační sítě. Ostatní části území průmyslového areálu jsou nyní odkanalizovány jednotnou či oddílnou areálovou kanalizací, kterou je však pro potřeby přestavby rekonstruovat, respektive zkapacitnit. Veřejná kanalizační síť prochází též ulicí Dlouhomostecká při východní hranici území a ulicí Dopravní podél jižní hranice území na levém břehu řeky Lužické Nisy.

Kanalizační potrubí vstupuje v dimenzi DN 700 do území průmyslového areálu v blízkosti kostela souběžně s vodovodním řadem a pokračuje v dimenzi DN 600 až na stávající veřejné prostranství před administrativní budovou v zóně Z5. Část stoky **v délce cca 165 m bude před realizací nových stavebních objektů v zónách Z4a a Z3 společně s úsekem v zóně Z4b nutné z těchto ploch vymístit** a uložit do ploch veřejných prostranství při sjezdu z ulice Tanvaldská v severní části území. **Přeložka kanalizace v tomto rozsahu je podmínkou realizace zón Z4a a Z3 a zároveň podmiňující investicí.** Kanalizační stoka DN 600 z veřejného prostranství v zóně Z5 pokračuje na západ k hranici zón Z5 a Z6a, kde se předpokládá její zachování i do budoucna. Vzhledem ke stáří veřejné kanalizace a předpokladu její rekonstrukce v souladu s cíli PRVK je vhodné s jejím vlastníkem SVS a.s. koordinovat práce tak, aby byla rekonstrukce provedena současně s úpravou dotčených veřejných prostranstvím, kdykoli to bude možné. Část kanalizační stoky podél jižní hranice zóny Z6a bude před zahájením výstavby na hranici stavební čáry, respektive před demolicí stávajícího objektu, nutné přeložit tak, aby byla zajištěna bezpečná odstupová vzdálenost od objektů, umožňující stavební práce. **Přeložka kanalizační stoky v délce cca 105 m je navržena ve výkresu Technická infrastruktura a v tomto rozsahu je podmínkou realizace zóny Z6a a zároveň podmiňující investicí.**

Kanalizační stoka DN 600 dále pokračuje na západ, kde prochází ulicí Rumburská dále do Pobočné podél severní hranice zóny Z8b, kam jsou odváděny odpadní vody ze stabilizovaných zón Z11 a Z9. Kanalizace DN 400 vstupuje zpět do areálu v ulici Pobočná mezi stávajícími objekty na p.č. 1482/1 a 1486 a dále pokračuje pod montovanými halami jihozápadně do zóny Z12, kde se nachází odlehčovací komora. Pod objektem na p.č. 1487 je navíc zaústěná kanalizace DN 300, která odvádí odpadní vody ze severní části ulice Rochlická. Stoka areál opouští na jeho jihozápadní hranici. **V rámci přestavby zóny Z8b je navržena kompletní přeložka kanalizační stoky** tak, aby byla vymístěna mimo stávající i nově navrhované objekty – **délka přeložek je cca 140 m a cca 27 m a v tomto rozsahu je podmínkou nové výstavby v zóně Z8b a zároveň podmiňující investicí.**

**Hydrotechnickým výpočtem splaškové kanalizace,** provedeným provozovatelem sítě, bylo ověřeno, že **vypočtené množství odpadních vod** z řešeného území pro plánovaný počet ekvivalentních obyvatel **je bez dalších úprav možné odvádět současnou dimenzí kanalizační stoky** (vypočtené množství představuje jen cca 5 % celkové technické kapacity stoky). Odpadní vody jsou odváděny do čistírny odpadních vod v Liberci s projektovanou kapacitou pro cca 190 tis. obyvatel – na tuto ČOV je podle údajů z plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) Libereckého kraje z roku 2020 připojeno cca 130 tis. obyvatel, kapacita je tedy dostatečná.

Konkrétní řešení přeložek kanalizace a odkanalizování jednotlivých zón je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy, koncepce bude projednána s provozovatelem zařízení SEVEROČESKÉ VODOVODY A KANALIZACE, a.s.

## F.3. LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD

Dle ustanovení § 140 odst. 3) písmene c) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, se požaduje *řešit hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích: 1) akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy*

*okolní stavby nebo pozemky; 2) odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo 3) regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.“*

Ve stabilizovaných plochách území mimo průmyslový areál nedochází k žádným změnám zastavěnosti, a tedy ani ke změně odtokových poměrů. Na území průmyslového areálu je celkem 61 300 m<sup>2</sup> ploch zastavěných nadzemními stavbami a 60 461 m<sup>2</sup> zpevněných ploch, celková odvodňovaná plocha je tedy 121 761 m<sup>2</sup>, z toho 47 083 m<sup>2</sup> tvoří zastavěné plochy, odvodněné do jednotné kanalizace a 74 678 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a těžce propustných zpevněných ploch je odvodňováno dešťovou kanalizací s přepadem do řeky Lužické Nisy. Odtokový součinitel střech a těžce propustných zpevněných ploch (asfaltové a betonové, dlažby včetně zámkových) při odtoku do kanalizace je 0,9, respektive 0,4 v případě propustných zpevněných ploch (šterkové, dlažby umožňující zasakování).

### F.3.1. Srážkové vody ze stavebních pozemků

Celkový podíl zastavění a výměra odvodňovaných střech se po realizaci záměru přestavby v podstatě nezmění, střechy nově budovaných objektů ale budou převážně vegetační, u nichž je odtokový součinitel výrazně nižší, a to mezi 0,4 až 0,6 podle mocnosti vegetačního krytu. **Srážkové vody ze střech nově realizovaných objektů budou jímány do retenčních nádrží** a částečně zpětně využívány k údržbě veřejné zeleně. Přebytek zachycených vod bude v nezbytně nutné míře **zasakován do vsakovacích bloků a jímek, odkud budou dále odváděny do řeky Lužické Nisy**, případně i do suchého poldru v zóně Z12.

### F.3.2. Srážkové vody ze zpevněných ploch

Veřejná prostranství budou koncipována v souladu s Manuálem veřejných prostranství pro město Liberec tak, aby byly srážkové vody v maximální možné míře zadrženy v místě jejich vzniku a neodtékaly rychle do kanalizace s přihlédnutím ke skutečnosti, že je řešené území dotčeno rizikem ohrožení majetku při záplavách.

Předpokládá se, že **srážková voda z komunikací**, zejména asfaltových vozovek a dlážděných chodníků, bude **odváděna spádováním do navazujících propustných vegetačních ploch**, preferenčně v podobě vsakovacího průlehu, pod kterým bude uložena drenáž napojená do srážkové kanalizace, která bude zachycené vody odvádět do řeky Lužické Nisy a/nebo do suchého poldru v zóně Z12. Všude tam, kde to dovolí geologické poměry, budou parkovací stání navržena z vegetační, částečně propustné, dlažby. V dalším stupni projektové přípravy bude provedeno posouzení rizika ohrožení kvality povrchových nebo podzemních vod dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), a tam, kde to bude nezbytné nebo žádoucí, budou navrženy odlučovače ropných látek – předpokládá se na kapacitních parkovacích plochách nebo na komunikacích s vysokou intenzitou provozu.

Ostatní veřejná prostranství se zpevněnými povrchy (obytné ulice a náměstí) budou doplněny o zelené pásy, vsakovací průlehy, retenční záhony s předčištěním v zemním filtru nebo přes uliční vpusti a stromořadí s retenčními prostory pod stromy v návaznosti na přirozený systém odtoku vody. Tam, kde to bude možné a z architektonického hlediska žádoucí, je možné realizovat opatření pro hospodaření se srážkovými vodami otevřenou formou (otevřené koryto, retence v podobě jezírka) a doplnit tak do území vodní prvky v souladu s požadavky na prvky modrozelené infrastruktury.

## VÝPOČET MNOŽSTVÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Návrhový déšť: **160 l/sec/ha**, doba trvání 15 min; dlouhodobý srážkový normál: **845 mm / rok** (0,845 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>)

| TYP PLOCHY                              | ODTOKOVÝ<br>SOUČINITEL | PLOCHA<br>m <sup>2</sup> | REDUKOVANÁ<br>PLOCHA m <sup>2</sup> | ODTOK<br>Q <sub>max</sub> l/s | ODTOK Q <sub>rok</sub><br>m <sup>3</sup> / rok |
|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|
| střechy s nepropustnou horní<br>vrstvou | 0,9                    | 8150                     | 7335                                | 117,36                        | 6198                                           |

|                                                          |     |       |              |                |              |
|----------------------------------------------------------|-----|-------|--------------|----------------|--------------|
| střechy s propustnou horní vrstvou (vegetační)           | 0,7 | 49420 | 34594        | 553,50         | 29232        |
| těžce propustné zpevněné plochy – komunikace, parkoviště | 0,8 | 16560 | 13248        | 211,97         | 11195        |
| těžce propustné zpevněné plochy – obytná ulice (dlažba)  | 0,8 | 12700 | 10160        | 162,56         | 8585         |
| propustné zpevněné plochy                                | 0,6 | 9800  | 5880         | 94,08          | 4969         |
| zeleň, zatravněné plochy                                 | 0,1 | 13260 | 1326         | 21,22          | 1121         |
| <b>CELKEM</b>                                            |     |       | <b>72543</b> | <b>1160,69</b> | <b>61300</b> |

### VÝPOČET VSAKOVACÍHO ZAŘÍZENÍ

| DOBA TRVÁNÍ (min) | SRÁŽKOVÝ ÚHRN (mm) | CELKOVÝ ÚHRN SRÁŽEK m <sup>3</sup> | SNÍŽENÍ VSAKEM m <sup>3</sup> | RETENČNÍ OBJEM VSAKOVACÍHO ZAŘÍZENÍ m <sup>3</sup> |
|-------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| 5                 | 12                 | 957,56                             | 10,88                         | 946,68                                             |
| 10                | 18                 | 1 436,35                           | 21,76                         | 1 414,59                                           |
| 15                | 21                 | 1 675,74                           | 32,64                         | 1643,10                                            |
| 20                | 23                 | 1 835,33                           | 43,52                         | 1791,81                                            |
| 30                | 25                 | 1 994,93                           | 65,28                         | 1929,65                                            |
| 40                | 27                 | 2 154,52                           | 87,05                         | 2067,47                                            |
| 60                | 29                 | 2 314,12                           | 130,57                        | 2183,55                                            |
| 120               | 35                 | 2 792,90                           | 261,15                        | 2531,75                                            |
| 240               | 39                 | 3 112,09                           | 522,30                        | 2589,79                                            |
| 360               | 44                 | 3 511,08                           | 783,46                        | 2727,62                                            |
| 480               | 49                 | 3 910,06                           | 1044,61                       | <b>2865,45</b>                                     |
| 600               | 50                 | 3 989,86                           | 1305,77                       | 2684,09                                            |
| 720               | 51                 | 4 069,66                           | 1566,92                       | 2502,74                                            |
| 1080              | 54                 | 4 309,05                           | 2350,39                       | 1958,66                                            |
| 1440              | 55                 | 4 388,85                           | 3133,85                       | 1255,00                                            |
| 2880              | 73                 | 5 825,20                           | 6267,71                       | -442,51                                            |
| 4320              | 85                 | 6 782,77                           | 9401,57                       | -2618,80                                           |
|                   |                    |                                    |                               | <b>Max. 2865,45m<sup>3</sup></b>                   |

### VÝPOČET RETENČNÍHO OBJEMU NÁDRŽÍ VSAKOVACÍHO ZAŘÍZENÍ

Retenční objem nádrže je orientačně vypočten pro povodí  $S = 7,2$  ha, intenzitu desetiletého deště s dobou trvání 30 minut  $I = 147$  l/s x ha a odtokového součinitele  $\Psi = 0,2$ . Za těchto předpokladů bude nárůst odtoku  $Q = S \times I \times \Psi = 7,2 \times 147 \times 0,2 = 211,6$  l/s, tj. 0,212 m<sup>3</sup>/s a nutný retenční objem pak  $V_{ret.} = Q \times t = 0,212 \times 30 \times 60 =$  cca 382 m<sup>3</sup>.

#### F.4. DISTRIBUCE ELEKTRICKÉ ENERGIE

##### F.4.1. *Silnoprůdné instalace*

Provozovatelem distribuční soustavy v řešeném území je ČEZ Distribuce, a.s.

Průmyslový areál je zásoben z **vlastní transformátorové stanice 35/6 kV** na p.č. 446/2 s rezervovaným příkonem 2600 kW, v areálu se dále nachází dvě VN rozvodny 6 kV, jedna v zóně Z5 a druhá v zóně Z3, ty už ale patří pod místní síť. Současný provoz areálu celkovou kapacitu (příkon) využívá zhruba z jedné poloviny.

Pro účely výpočtu maximálního soudobého příkonu bytových domů je uvažováno s **charakterem odběrů bytů „T2“**, tedy s využitím elektrické energie k osvětlení, napájení všech spotřebičů a k ohřevu teplé vody, ale bez vytápění, jehož zdrojem bude spíše horkovod (dálkové teplo) v kombinaci se zemním plynem a alternativními zdroji – **maximální soudobý příkon bytu  $P_b$  je v takovém případě 7 kW** a jmenovitý proud trojfázové jističe před elektroměrem je 20A, uvažovaná soudobost je při předpokládaném počtu 100 bytových jednotek na jeden domovní rozváděč rovna 0,28.

V rámci uvažovaného počtu 3 000 – 4 000 parkovacích míst je třeba počítat s vybavením přibližně 10 % z nich **dobíjecí stanicí pro elektrická vozidla**, přičemž je uvažováno s příkonem 22 kW (třífázová, 32 A) pro běžné dobíjecí stanice v počtu 325 ks a 150 kW pro rychlodobíjecí stanice v počtu 25 ks.

Pro **školy a školky** je uvažováno s průměrným příkonem 45 W / m<sup>2</sup> (40 W na běžný provoz a 5 W na vzduchotechnická zařízení), při navrhovaném maximálním počtu 180 žáků mateřské školy 180 a 500 žáků základní školy je třeba uvažovat s cca 1 000 m<sup>2</sup> užitné plochy pro předškolní vzdělávání a s cca 5 000 m<sup>2</sup> užitné plochy pro základní školní vzdělávání.

U **zařízení péče o seniory** je uvažováno s příkonem běžných spotřebičů 0,2 kW / osobu, tedy 8 kW na uvažovaných 40 osob a dále cca 50 kW na provoz jídelny a kuchyně, prádelny a dalších technologických zařízení budovy. V případě **ordinací praktických a ostatních lékařů** je uvažováno s příkonem 3 kW na ordinaci plus 3 kW na společné prostory včetně vzduchotechnických zařízení.

Pro **plochy obchodu, služeb, kanceláří a dalších nebytových prostor** je uvažováno s průměrným příkonem 100 W / m<sup>2</sup> užitné plochy, přičemž platí, že malé obchody a provozovny služeb obvykle vyžadují příkon 50 – 100 W / m<sup>2</sup> v závislosti na velikosti a úrovni vybavení technologickými zařízeními – pro účely výpočtu bude použita střední hodnota 75 W.

| SKUPINA SPOTŘEBITELŮ | POČET JEDNOTEK        | INSTALOVANÝ PŘÍKON (MW) | UVAŽOVANÁ SOUDOBOST | PRŮBĚŽNÝ PŘÍKON (MW) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| BYTOVÉ JEDNOTKY      | 2 500 j.              | 17,5                    | 0,28                | 4,90                 |
| DOBÍJECÍ STANICE     | 350 j.                | 10,9                    | 0,4                 | 4,36                 |
| ŠKOLY, ŠKOLKY        | 6 000 m <sup>2</sup>  | 0,27                    | 0,7                 | 0,19                 |
| DOMOVY DŮCHODCŮ      | 40 osob               | 0,06                    | 0,7                 | 0,04                 |
| ZDRAVOTNÍ PÉČE       | 6 j.                  | 0,04                    | 0,8                 | 0,03                 |
| OSTATNÍ PROVOZOVNY   | 25 000 m <sup>2</sup> | 1,88                    | 0,7                 | 1,31                 |
| OSVĚTLENÍ, REZERVA   |                       | 0,5                     | 0,5                 | 0,25                 |
| CELKEM               |                       | 31,15                   |                     | 11,08                |

**Pro počáteční fáze přestavby bude využita volná kapacita z vlastní transformátorové stanice. Pro další výstavbu ale bude nutné stávající transformátorovou stanici zkapacitnit, případně vybudovat další transformátorové stanice.** S ohledem na odlišné vlastnictví pozemků v zónách Z6a a Z6b by v rámci přestavby bylo vhodné pro tyto pozemky zřídit vlastní transformátorovou stanici (zóny se na celkovém vypočteném příkonu podílí cca 32 %, tj. 3,7 MW) a umístit ji na pozemky jejich vlastníka.

**Technická infrastruktura ČEZ Distribuce, a.s. umožňuje do stávajícího odběrného místa** (transformátorové stanice VN 35 kV, označené jako LB\_4080\_Vratislavice-Bytex) **bez jakýchkoli úprav na zařízení distributora navýšit příkon až na 8 MW.** Pokud by měly být budovány lokální transformátorové stanice 630 kVA (příkon do 1 MW) pro jednotlivé zóny, současná kapacita je omezena stejnou výší, tedy 8 MW celkem (včetně stávajících odběrů areálu).

**V dalších stupních projektové přípravy je třeba instalované i průběžné příkony upřesnit** v návaznosti na konkrétní výpočty užitných ploch a plánovaný energetický standard budov, stejně jako skutečné potřeby a kapacity dobíjecích stanic vozidel na elektrický pohon, které představují cca 35 % celkového předpokládaného příkonu celého území. Zároveň **je třeba zohlednit i alternativní zdroje energie**, jako třeba dálkový zdroj tepla (viz níže) pro vytápění i ohřev TUV, využití kogeneračních jednotek, solární či geotermální zdroje energie apod.

Vzhledem k tomu, že ČEZ Distribuce, a.s. běžně neodkupuje zařízení technické infrastruktury, vybudované jinými stavebníky, je nezbytně nutné v rámci projektové přípravy každé zóny předem důkladně zvážit, zda bude zóna zásobována ze stávající transformátorové stanice či z nově budované transformátorové stanice (stanic) v režii a vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.

Pokud by se skutečně celkový požadovaný příkon elektrické energie řešeného území pohyboval nad 8 MW, bude možné využít nově budovanou technickou infrastrukturu z plánované rozvodny VN v Doubí (předpokládané zahájení provozu po roce 2031), nicméně ta bude vzdálena cca 4 km od řešeného území. Jako výhodnější alternativa se proto jeví využití kapacity z vedení VVN 110 kV, které prochází západně od území ve vzdálenosti cca 820 m – to by ale představovalo vybudovat ještě jednu transformátorovou stanici 110/35 kV.

V plochách veřejného prostranství v západní části území při ulici Rochlická (na jihozápadním okraji zóny Z11) má být umístěna nová transformátorová stanice ČEZ Distribuce, a.s., která má zásobit elektrickou energií objekty mimo řešené území – finální řešení není k datu zpracování územní studie k dispozici, vzhledem k umístění do ploch veřejných prostranství ale nebude mít nové zařízení včetně ochranného pásma na řešené území žádný podstatný vliv. Zároveň bylo při předběžné konzultaci s ČEZ Distribuce, a.s. potvrzeno, že by na pozemek mohla být umístěna další transformátorová stanice 630 kVA pro zásobování zóny Z8b, která je místu plánovaného umístění energetického zařízení nejbližší.

**Při západním okraji zóny Z8a prochází nadzemní vedení VN 35kV** ze stožárové transformátorové stanice na křížení ulic Rochlická a Vinařská – dva sloupy nadzemního vedení jsou umístěny v zóně Z12, odtud je napájena i transformátorová stanice INTEX. Nadzemní vedení kříží budoucí sjezd z ulice Rochlická a v dalších stupních projektové přípravy je třeba s vlastníkem vedení ČEZ Distribuce, a.s., **vyřešit případné přeložení**, pokud by nevyhovovala výška vedení nad úrovní komunikace.

#### **F.4.2. Slaboproudé instalace**

Řešené území je poměrně hustě zasítováno podzemními i nadzemními sítěmi elektronických komunikací, část z nich je ale již zrušena (jedná se o původní telefonní spoje CETIN a.s.). Na střeše objektu zauhlovací a vodárenské věže je umístěna základnová stanice mobilní sítě společnosti Vodafone Czech Republic a vysílače několika lokálních provozovatelů. V ulici Tanvaldská je podél tramvajové tratě uloženo podzemní vedení optického kabelu NEJ.cz, středem území od ulice Tanvaldská (na úrovni veřejného prostranství před kostelem v zóně Z4b) a dále zónami Z4a a Z3 vede rovněž podzemní vedení (optický kabel) CETIN, a.s. které je před výstavbou nových objektů na pozemcích dotčených vedením **nutné vymístit mimo plochy zastavěné nadzemními stavbami**, a to například do veřejného

prostranství v rámci severního sjezdu z ulice Tanvaldská, viz výkres F.4 Technická infrastruktura. Délka dotčeného podzemního telekomunikačního vedení je **cca 184 m a jeho přeložení je podmínkou realizace zón Z3 a Z4a, přeložka je zároveň podmiňující investicí.**

Severní částí území od západu na východ prochází radioreleový Českých radiokomunikací, a.s., z jižní části zóny Z5 na sever do zóny Z4b potom další radioreleový spoj téhož poskytovatele. Od západu před zónu Z8b do zóny Z6a je veden nadzemní radioreleový spoj T-Mobile a.s. Uvedené trasy by neměly být dotčeny plánovanou výškou zástavby, v dalších stupních projektové přípravy je ale nutné situaci podrobně posoudit.

V rámci přestavby území se předpokládá **vybudování nových napojovacích bodů a rozvodných tras** pro zajištění konektivity všech bytových i nebytových jednotek včetně objektů občanské vybavenosti. S ohledem na množství připojovaných zákazníků a vlastnictví i provoz sítí elektronických komunikací soukromými subjekty lze počítat s tím, že kompletní infrastrukturu vybudují na své náklady a ve své režii vybraní poskytovatelé. V dalších stupních projektové přípravy **budou vytipovány vhodné trasy a lokality pro umístění infrastruktury** v souladu se Zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Vybavení objektů vnitřními slaboproudými systémy a rozvody je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy.

#### F.5. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM

Předpokládá se, že **v době realizace budou muset nové i rekonstruované původní objekty naplnit požadavky Směrnice EU/2024/1275 o energetické náročnosti budov**, která si klade za cíl dosáhnout tzv. bezemisního standardu budovy, který se vyznačuje velmi nízkou potřebou energie na vytápění a chlazení a zároveň v místě spotřeby neprodukuje žádné emise uhlíku z pálení fosilních paliv, mezi něž je zahrnutý i zemní plyn. Ukončení používání kotlů na fosilní paliva se předpokládá v roce 2040, což použití kotlů na zemní plyn pro zamýšlenou výstavbu nevylučuje, v době řešení územní studie ale nejsou zřejmé podmínky. Zároveň se požaduje, aby nově realizované budovy byly vybaveny střešními solárními zařízení, pokud to bude technicky, ekonomicky a funkčně proveditelné, přičemž tento požadavek se v první fázi uplatňuje na nové veřejné a nebytové budovy, a to již od roku 2027.

**Potřeba tepla na vytápění by se tedy měla pohybovat na úrovni pasivního standardu** do 15 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Pro ohřev teplé vody je třeba počítat s cca 500 kWh / osobu / rok, při průměrné velikosti bytové jednotky 60 m<sup>2</sup> to odpovídá cca 20 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Pokud bude k ohřevu teplé vody využita elektrická energie, její potřeba je zahrnuta ve výpočtech v části F.4. výše. Pro výpočet tepelného příkonu je uvažováno s 1800 hodinami topení ročně a průměrný příkon tak vychází na 0,02 kW/m<sup>2</sup>. Se zohledněním špičkového výkonu a rezervy je třeba počítat s příkonem cca 0,03 kW, což odpovídá 1,8 kW na průměrnou bytovou jednotku o výměře 60 m<sup>2</sup> (pozn.: v současném standardu bytových domů je obvykle uvažováno s tepelným příkonem 3 – 5 kW v závislosti na míře energeticky úsporných opatření).

U ostatních objektů nebo jejich částí, určených k nebytovým účelům, bude potřeba tepla na vytápění a ohřev teplé vody vyšší, zároveň bude ale vyšší i počet hodin vytápění a instalovaný příkon na krytí potřeb by tak měl být zhruba stejný. Vzhledem k tomu, že v tomto stupni projektové přípravy není známo složení podnikatelských aktivit v území, celková roční potřeba tepla je sjednocena pro všechny nebytové prostory včetně občanské vybavenosti na úrovni 50 kWh/m<sup>2</sup>/rok.

| SKUPINA SPOTŘEBITELŮ | POČET JEDNOTEK       | INSTALOVANÝ PŘÍKON (kW) | POTŘEBA TEPLA MWh / ROK |
|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| BYTOVÉ JEDNOTKY      | 2 500 j.             | 4500                    | 5250                    |
| ŠKOLY, ŠKOLKY        | 6 000 m <sup>2</sup> | 180                     | 300                     |

| SKUPINA SPOTŘEBITELŮ               | POČET JEDNOTEK        | INSTALOVANÝ PŘÍKON (kW) | POTŘEBA TEPLA MWh / ROK |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| DOMOVY DŮCHODCŮ,<br>ZDRAVOTNÍ PÉČE | 2 000 m <sup>2</sup>  | 60                      | 100                     |
| OSTATNÍ PROVOZOVNY                 | 25 000 m <sup>2</sup> | 750                     | 1250                    |
| CELKEM                             |                       | 5490                    | 6900                    |

Pokud bychom uvažovali se zemním plynem jako zdrojem tepla, instalovanému příkonu 5490 kW by odpovídala spotřeba cca 650 - 700 m<sup>3</sup> / hod. V současné době je areál zásobován z několika přívodů – **hlavní přívod STL plynovodu DN 250 je zakončen v regulační stanici na p.č. 440/8 v zóně Z5**. Z ní jsou vyvedeny dvě samostatné přípojky – jedna DN150 pro INTEX, aktuálně sjednaná maximální hodinová kapacita v tomto odběrném místě je 142 m<sup>3</sup>, druhá DN150 je pro společnost Associated Weavers, sjednaná maximální hodinová kapacita není známa. **Východní část areálu je zásobena ze samostatné přípojky v ulici Dlouhomostecká, dimenze plynovodu je DN100 a aktuálně sjednaná maximální hodinová kapacita je nyní 40 m<sup>3</sup>. S ohledem na dimenze přívodů lze potřebu tepla celého území přestavby pokrýt zemním plynem**, z dlouhodobého hlediska je ale takový stav z environmentálních důvodů nežádoucí a předpokládá se, že zemním plynem budou vytápěny pouze nově budované nebo rekonstruované objekty v počáteční dekádě projektu.

Severní části území rovněž prochází horkovod GreenNet společnosti Teplárna Liberec, a.s., který byl v 11/2024 rekonstruován rámci projektu GreenNet III – cílem modernizace tepelné sítě bylo kromě zlepšení efektivity vytápění také podstatné snížení emisí skleníkových plynů. **Za předpokladu, že tento zdroj tepla vyhoví požadavkům nové směrnice o energetické náročnosti budov a souvisejícím předpisům, budou nově budované objekty v území preferenčně připojovány k této síti.** Předběžnou konzultací se společností Teplárna Liberec, a.s., bylo ověřeno, že celková kapacita výroby je dostatečná, pro zásobování teplem až do výše uvedených hodnot by ale bylo třeba stávající horkovod v dotčené části trasy kapacitně posílit.

Dalšími zdroji tepla mohou být elektrokotle, kogenerační jednotky, případně i tepelná čerpadla a další alternativní zdroje. **Podrobné řešení koncepce vytápění je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy, vždy v závislosti na závěrech a doporučeních plynoucích z Průkazu energetické náročnosti budov.**

## F.6. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení je realizováno ve stabilizovaných zónách Z9, Z10, Z11 a v průběhu komunikací při hranicích území. Průmyslový areál je rovněž osvětlen, v rámci přestavby bude ale osvětlení upraveno a doplněno tak, aby vyhovovalo požadavkům na bezpečnost a komfort převážně rezidenčního území s důrazem na minimalizaci světelného znečištění. Nové osvětlovací body budou **navrženy v rámci všech ulic a ostatních veřejných prostranství, a to svítidly s LED zdroji** na bezpaticových stožárech. Stožáry budou dle doporučení Manuálu veřejných prostranství pro město Liberec umístovány tak, aby zbytečně nezužovaly průchozí profil chodníku, elektrické rozvody budou uloženy do chrániček společně s ostatním vedením, kdykoli to bude možné.

## F.7. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z Plánu odpadového hospodářství České republiky a jemu podřízeným krajským a obecním Plánům. Hlavními prostředky naplňování cílů je zahuštění sítě sběrných nádob pro tříděný odpad, které by měly být umístovány tak, aby byla dodržena docházková vzdálenost 200 – 300 m. Nádoby na komunální odpad by měly být umístěny ve vzdálenosti 50 – 100 m. S ohledem na umístění nádob v rezidenčních lokalitách budou navrhována řešení vyhovující po stránce hygienické, estetické i technické, preferované budou podzemní kontejnery nebo esteticky vhodně zpracovaná kontejnerová stání. Nádoby musí být umístěny tak,

aby byly snadno přístupné pro svozová vozidla. Zároveň se požaduje upřednostňovat kompostování před jinými formami nakládání s biologicky rozložitelnými složkami komunálního odpadu a za tím účelem je nutné navrhovat i kapacity pro kontejnery na tento typ odpadu, případně vyhradit k tomu vhodných plochách přímo v území plochy pro komunitní kompostéry (například v rámci zóny Z12). V rámci veřejných prostranství budou umístovány odpadkové koše včetně menších nádob na tříděný odpad, zejména v místech větší koncentrace osob. Konkrétní řešení kontejnerových stání a městského mobiliáře je ponecháno do dalších stupňů projektové přípravy.

## **G. ETAPIZACE – ZÓNY A PODMÍNKY JEJICH REALIZACE**

Rozdělení řešeného území do na sobě nezávislých zón bylo provedeno na základě stávajícího funkčního využití a úrovně jeho stabilizace, respektive potřeby nebo požadavku na jeho revitalizaci nebo transformaci s přihlédnutím k vlastnickým vztahům. Popsáno je v části B.2 Urbanistická koncepce, kde jsou rovněž uvedeny **obecné regulační podmínky**, zejména tedy funkce, výšková hladina, koeficienty zastavění a zeleně a charakter zástavby, **vyjádřené regulačním kódem**. Tam, kde je to žádoucí, jsou ve výkresové části navrženy uliční a stavební čáry, plnící funkci **prostorového vymezení zástavby**. V následujícím textu jsou uvedeny **specifické podmínky pro jednotlivé zóny, které se týkají zejména budování veřejné infrastruktury**, tedy dopravní obslužnosti, technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně.

### **G.1. SPOLEČNÉ PODMÍNKY PRO REALIZACI PŘESTAVBY ÚZEMÍ**

#### ***G.1.1. Dopravní obslužnost území***

Podmínky pro realizaci staveb dopravní infrastruktury vycházejí z návrhu řešení dopravní infrastruktury v části E. Pro realizaci jakékoli zóny platí, že v rámci projektové přípravy musí být proveden výpočet předpokládaného dopravního zatížení na sjezd příslušný ke konkrétní zóně při respektování limitů uvedených v části E.1., přičemž dopravní zatížení se posuzuje kumulativně, tedy jako součet stávající a zástavbou vyvolané dopravy.

**Pokud výpočet prokáže, že dopravní zatížení stávajícího hlavního sjezdu z ulice Tanvaldská realizací staveb vzroste na více než 2 000 vozidel denně**, je před uvedením realizovaných staveb do užívání nutné provést technické úpravy křižovatky s ulicí Tanvaldskou, které spočívají v **osazení světelného zabezpečovacího zařízení pro řízení veškeré dopravy**, nejen křížení s tramvajovou tratí, jako je tomu nyní. V rámci dopravního řešení úpravy křižovatky je mimo jiné nutné zajistit i koordinaci světelně řízených přechodů pro chodce v blízkosti sjezdu (u pošty a u kostela). Úprava křižovatky bude pravděpodobně vyžadovat i úpravu povrchu komunikace ze sjezdu do území tak, aby byla zajištěna bezpečná sjízdnost pro veškerou dopravu i v zimním období.

**Pokud výpočet prokáže, že dopravní zatížení stávajícího hlavního sjezdu z ulice Tanvaldská realizací staveb vzroste na více než 4 500 vozidel denně**, je před uvedením realizovaných staveb do užívání nutné vybudovat **nový západní sjezd do území z ulice Rochlická v ploše veřejného prostranství PU P.5.96 (VPS)** a v návaznosti na něj provést úpravu a zkapacitnění veřejného prostranství mezi zónami Z5 a Z6a tak, aby byla zajištěna průjezdnost do centrální části území (neplatí, pokud navýšení dopravy bude vyvoláno pouze výstavbou v zóně Z8b).

Vzhledem k předpokladu postupné transformace území, kdy bude docházet k souběhu provozu, a tedy i dopravní obsluhy stávajících objektů a výstavby a následně užívání nových objektů, bude v rámci projektové přípravy jednotlivých zón zpracováno samostatné dopravní řešení zásobování stavby – jednou z uvažovaných možností je obsluha z ulic Dlouhomostecká – Dopravní s vybudováním provizorní lávky na jižní hranici areálu.

**Před zahájením realizace stavebních záměrů zón, vyžadujících podmiňující úpravu dopravní infrastruktury, anebo potřebu obsluhy či napojení z neveřejných komunikací, uzavřou stavebníci těchto záměrů příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky dotčené infrastruktury.**

#### ***G.1.2. Technická infrastruktura***

Návrh technické infrastruktury je řešen v části F., kde jsou vyčísleny potřeby a uvažované kapacity při kompletní (dokončené) přestavbě území s převažujícím intenzivním rezidenčním využitím. V území jsou v tomto stupni projektové přípravy navrženy páteřní trasy sítě technické infrastruktury pro zásobení stávající i nové zástavby, zároveň jsou navrženy přeložky tras veřejné technické infrastruktury, procházejících územím a obsluhujícím mimo areál i navazující převážně rezidenční zástavbu. Předpokládá se, že veškeré sítě technické infrastruktury budou uloženy do ploch veřejných prostranství, a proto je **realizace sítě technické infrastruktury, respektive přeložek vyvolaných**

přestavbou území, vázaná na realizaci veřejných prostranství a dopravní obslužnost, popsanou v odstavci G.1.1. výše. Pro všechny zóny společně potom platí podmínka v rámci projektové přípravy prověřit kapacitu stávajících sítí a v případě potřeby zajistit jejich zkapacitnění.

Před zahájením realizace stavebních záměrů zón, vyžadujících podmiňující úpravu technické infrastruktury, anebo potřebu napojení na neveřejné systémy technické infrastruktury, uzavřou stavebníci těchto záměrů příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky dotčené infrastruktury.

### G.1.3. Občanská vybavenost

Návrh rozsahu a kapacit služeb občanské vybavenosti je řešen v části D., kde jsou vyčíslené potřeby při kompletní (dokončené) přestavbě území s převažujícím intenzivním rezidenčním využitím. V území jsou v tomto stupni projektové přípravy navrženy celkové kapacity a zároveň jsou vytipována vhodná umístění pro některé služby občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že není stanovena časová etapizace, platí, že **v rámci realizace stavebních záměrů v jakékoli zóně je třeba dostupnou kapacitu služeb občanské vybavenosti ověřit** a pokud nebude dostupná v jiných zónách řešeného území nebo v docházkové vzdálenosti mimo něj, je v rámci projektové dokumentace a výstavby prostory pro umístění takových služeb vytvářet. I zde platí, že **stavebníci těchto záměrů uzavřou příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky či provozovateli dotčených služeb občanské vybavenosti**.

## G.2. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO REALIZACI JEDNOTLIVÝCH ZÓN

### G.2.1. Zóna Z1a

Realizace nového sjezdu z ulice Dlouhomostecká před uvedením nových parkovacích ploch do užívání – ve spolupráci s městským obvodem a dotčenými orgány je třeba dořešit nevyhovující řízení křižovatky ulic Tanvaldská (automobilová doprava + tramvajová trať) x Dlouhomostecká x Dřevařská, kdy chybějící odbočovací pruh v Tanvaldské způsobuje již nyní ve špičkách kolony, předpokládaný počet průjezdů na tento sjezd je 400 denně (100 parkovacích míst).

V rámci zóny bude před uvedením objektů do užívání vybudováno **veřejné prostranství** v rozsahu požadovaném vyhláškou 157/2024 Sb., a to v rámci plochy navrhované ve výkresu C1. Koncepte veřejných prostranství, v odůvodněném případě a rozsahu pak případně též v jiné části zóny.

Část zóny se nachází v záplavovém území Q100, respektive Q20 a celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

### G.2.2. Zóna Z2

Jedná se o stabilizované území, v případě přestavby stávajících objektů je třeba **vyřešit zásobování elektrickou energií pro pozemky p.č. 247/1 a 247/2**, které jsou v současné době připojeny do vnitřní rozvodné sítě areálu. Zároveň je třeba respektovat, případně přeložit vodovodní řad v západní části zóny, který odsud dále pokračuje jižně do ulice Dopravní.

Podstatná část zóny, zejména nezastavěné plochy, se nachází v aktivní záplavové zóně, část zastavěných ploch je dotčena záplavovým územím Q100, respektive Q20 a celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

### G.2.3. Zóna Z3

V případě realizace **nové výstavby na pozemcích dotčených vedením technické infrastruktury** - vodovodního řadu, kanalizační stoky a podzemního komunikačního vedení (optický kabel) **je nutné provést přeložku** těchto sítí, a to **včetně jejich částí procházejících přes zóny Z4b a Z4a a východní výběžek zóny Z5**. Nové trasy vody a kanalizace budou umístěny do ploch veřejného prostranství při sjezdu z ulice Tanvaldská. Dále je třeba respektovat osu koridoru radiového směrového spoje Českých radiokomunikací.

Podstatná část zóny se nachází v záplavovém území Q100, respektive Q20 a celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.**

**V případě komplexní přestavby nebo dostavby proluk v zóně bude před uvedením nových objektů do užívání realizována plocha veřejného prostranství minimálně v rozsahu požadovaném vyhláškou č. 157/2024 Sb., tedy 5 % z celkové návrhové plochy, a to v rámci ploch navrhovaných ve výkresu C1. Koncepce veřejných prostranství. Jedná se o plochy všeobecné zeleně v sousední ploše 459 a zóně Z13, veřejné prostranství všeobecné v sousední zóně Z5, případně i jiné plochy v rámci zóny. v odůvodněném případě a rozsahu pak případně též v jiné části těchto ploch a zón. Před zahájením realizace stavebních záměrů v zóně, vyžadujících vybudování veřejných prostranství na pozemcích mimo vlastní zónu, uzavřou stavebníci těchto záměrů příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky dotčených pozemků.**

#### G.2.4. Zóna Z4a

**V případě realizace nové výstavby na pozemcích dotčených vedením technické infrastruktury - vodovodního řadu, kanalizační stoky a podzemního komunikačního vedení (optický kabel) je nutné provést přeložku těchto sítí, a to včetně jejich částí procházejících přes zóny Z4b a Z3 a východní výběžek zóny Z5. Nové trasy vody a kanalizace budou umístěny do ploch veřejného prostranství při sjezdu z ulice Tanvaldská.**

Nutno respektovat osu koridoru radiového směrového spoje Českých radiokomunikací a přemístit anténu radiového směrového spoje Českých radiokomunikací a ochranu území s archeologickými nálezy, **pro které stanoví podmínky orgán státní památkové péče.**

Jižní okraj zóny se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem, okrajově sem sahá i záplavové území Q100 – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.**

Výška hlavní atiky nových staveb nepřesáhne výšku okapu hlavní střechy kostela Nejsvětější trojice, a to do vzdálenosti 25 m od kostela (viz výkres 4 B4.2 – řez územím).

#### G.2.5. Zóna Z4b

**Upravit trasu vedení technické infrastruktury – vodovodního řadu a kanalizační stoky, případně i podzemního komunikačního vedení (optický kabel) tak, aby byla zajištěna návaznost na novou trasu sítí v navazujících zónách Z4a a Z3 a východní výběžek zóny Z5.**

Respektovat ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den) a ochranu **území s archeologickými nálezy a památkově chráněného objektu kostela Nejsvětější Trojice, pro které stanoví podmínky orgán státní památkové péče.**

#### G.2.6. Zóna Z5

Respektovat trasu kanalizační stoky procházející navrženým veřejným prostranstvím mezi zónami Z5 a Z6a.

Celá zóna se nachází v záplavovém území Q100, respektive Q20, z části též Q5 a celá zóna je též v území zvláštní povodně pod vodním dílem. Riziko záplavy Q5 v jihovýchodní části je snižováno v rámci akce realizované a financované Libereckým krajem Protipovodňová opatření na Lužické Nise k ochraně města Liberec – 1. etapa, SO 17 rekonstrukce zdi – areálu INTEX. **Další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.** Nutno respektovat lokální biokoridor, který probíhá po okraji jižní hranice území.

V zóně se nachází **památkově chráněný objekt bývalé kotelny s elektrárnou – nutno respektovat podmínky pro údržbu, opravy a stavební úpravy, které stanoví orgán státní památkové péče.** Výška hlavní atiky nových staveb

bezprostředně navazujících na severní fasádu objektu bývalé kotelny nepřesáhnu výšku římsy pod pásovým světlíkem kotelny (viz výkres 4 B4.2 – řez územím).

V rámci zóny bude vybudováno **veřejné prostranství** minimálně v rozsahu požadovaném vyhláškou č. 157/2024 Sb., tedy 5% z celkové návrhové plochy, a to v rámci ploch navrhovaných ve výkresu C1. Koncepte veřejných prostranství, v plném rozsahu bude dokončeno nejpozději před uvedením posledních objektů v zóně do užívání – jedná se zejména o uliční třídu mezi zónami Z5 a Z6a s vyústěním na náměstí v dolním centru území a na to navazující plochu zeleně v ploše původně navržené plochy VPO P.5.100. Součástí navrhovaných veřejných prostranství jsou i pobytová mola, která zamýšlí vybudovat městský obvod v rámci své investiční akce „nábřeží Ignaze Ginzkeyeho“, která má za cíl revitalizovat pobytové plochy v bezprostředním okolí řeky, z části též na pozemcích průmyslového areálu.

#### G.2.7. Zóna Z6a

V případě **realizace nové výstavby při jižní hranici zóny** je třeba **provést přeložku části vedení technické infrastruktury – kanalizační stoky v zóně Z5**, její vedení je nutné respektovat a případně přeložit již při demolici stávajícího průmyslového objektu. Dále je třeba respektovat osu koridoru radiového směrového spoje Českých radiokomunikací a základnovou stanici T- Mobile a.s. a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

Stávající průmyslový objekt se při jihozápadním okraji z části nachází na pozemku SML – v rámci přestavby dochází k úpravě hranic zóny v souladu s majetko-právními poměry, podél západní hranice bude rozšířeno stávající veřejné prostranství.

**Před uvedením nových objektů zóny do užívání bude vybudováno veřejné prostranství** minimálně v rozsahu požadovaném vyhláškou 157/2024 Sb., tedy 5 % z celkové návrhové plochy, a to v rámci ploch navrhovaných ve výkresu C1. Koncepte veřejných prostranství při severní hranici zóny, tedy veřejné prostranství – komunikace při západní hranici zóny, součást plochy P.5.97 (VPS) a zároveň i při jižní a východní hranici zóny (zahrnuté v zóně Z5), pokud nebude vybudováno v rámci příslušných zón dříve. **Před zahájením realizace stavebních záměrů v zóně, vyžadujících vybudování veřejných prostranství na pozemcích mimo vlastní zónu, uzavřou stavebníci těchto záměrů příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky dotčených pozemků.**

Podstatná část zóny se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem, okrajově sem sahá i záplavové území Q100, respektive Q20 – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.**

#### G.2.8. Zóna Z6b

Nutno respektovat osu koridoru radiového směrového spoje Českých radiokomunikací a ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

**Před uvedením nových objektů do užívání bude vybudováno veřejné prostranství** minimálně v rozsahu požadovaném vyhláškou 157/2024 Sb., tedy 5 % z celkové návrhové plochy, a to v rámci ploch navrhovaných ve výkresu C1. Koncepte veřejných prostranství, tedy v severní části zóny při ulici Tanvaldská (plocha nyní slouží jako parkoviště) a při východní hranici zóny (zahrnuté v zóně Z4a), pokud nebude vybudováno v rámci příslušných zón dříve. **Před zahájením realizace stavebních záměrů v zóně, vyžadujících vybudování veřejných prostranství na pozemcích mimo vlastní zónu, uzavřou stavebníci těchto záměrů příslušné veřejnoprávní či jiné smlouvy s vlastníky dotčených pozemků.**

#### G.2.9. Zóna Z7a

Stabilizovaná plocha, v případě přestavby nutno respektovat trasu podzemního vedení páteřního teplovodu, ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

#### G.2.10. Zóna Z7b

Stabilizovaná plocha parkově upravené zeleně, v případě úprav nutno respektovat ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

#### G.2.11. Zóna Z8a

V zóně se nachází památkově chráněný objekt zauhlovací a vodárenské věže – **nutno respektovat podmínky** pro údržbu, opravy a stavební úpravy, **kteé stanoví orgán státní památkové péče**.

Zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem, okrajově sem sahá i záplavové území Q100, respektive Q20 – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

Nutno respektovat ochranné pásmo elektrické stanice 35 kV ve vlastnictví INTEX, které do zóny okrajově zasahuje.

#### G.2.12. Zóna Z8b

V případě **realizace nové výstavby v severozápadní části je třeba provést přeložku vedení technické infrastruktury** – kanalizační stoky, která se v současné době nachází pod průmyslovými objekty. V západní části zóny nad budoucím sjezdem vede nadzemní elektrické vedení 35 kV včetně ochranného pásma – to je nutné respektovat, případně ho pro vybudování sjezdu přeložit. Dále je třeba respektovat osu koridoru radiového směrového spoje Českých radiokomunikací a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

Celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem, podstatná část zóny leží v záplavovém území Q100, respektive Q20 – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

#### G.2.13. Zóna Z9

Dle územního plánu stabilizovaná zóna, původně součástí průmyslového areálu, nyní v soukromém vlastnictví bez konkrétních záměrů. V případě přestavby nutno respektovat vedení sítě technické infrastruktury – nadzemní elektrické vedení, kanalizační stoka, osa koridoru směrového spoje Českých komunikací.

Část zóny se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

#### G.2.14. Zóna Z10

Stabilizovaná zóna, bez předpokladu přestavby. Nutno respektovat vedení technické infrastruktury – podzemní elektrické vedení NN, podzemní vedení páteřního teplovodu, kanalizační stoka, podzemní vedení komunikačních sítí a dále též ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den).

Při západním okraji navrženo **rozšíření veřejného prostranství v návaznosti na obnovu původní osy komunikace** s veřejným prostranstvím v ulici Rumburská – navrhované rozšíření plochy PU je zahrnuto do plochy P.5.97 (VPS), při realizaci je nutno respektovat vedení středotlakého plynovodu.

#### G.2.15. Zóna Z11

Stabilizovaná zóna, bez předpokladu přestavby. Nutno respektovat vedení technické infrastruktury – podzemní elektrické vedení NN, kanalizační stoka, podzemní vedení komunikačních sítí a dále též ochranné pásmo tramvajové trati a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den). Jihozápadní části prochází osa koridoru radiového směrového spoje – radioreleový spoj a zasahuje sem též území zvláštní povodně pod vodním dílem – **další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem**.

### G.2.16. Zóna Z12

Zóna je v Územním plánu navržena pro realizaci veřejně prospěšných opatření – snižování ohrožení území povodněmi, územní studie toto respektuje a pouze mírně upravuje průběh severní hranice s ohledem na optimální trasu nového sjezdu z ulice Rochlická.

Nutno respektovat vedení technické infrastruktury – nadzemní elektrické vedení 35 kV včetně ochranného pásma, kanalizační stoka, ochranné pásmo železnice a hlukovou izofonu 45 dB (noc) / 55 dB (den). Jižní částí území též prochází lokální biokoridor.

Celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem a v záplavovém území Q100, respektive Q20 a zóna má sloužit pro zřízení rozlivové plochy – poldru pro ochranu proti povodním, zároveň sem budou z části odváděny dešťové vody z nově budovaných objektů. **Další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.**

### G.2.17. Zóna Z13

Celá zóna se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem a v záplavovém území Q100, jižní část zóny leží v územích Q20, Q5 a aktivní zóně. V Územním plánu je zde rovněž navrženo rozšíření lokálního biokoridoru. Zóna je navrhována jako veřejné prostranství typu všeobecná zeleň, počítá se zde se zachováním požární nádrže, zároveň sem budou z části odváděny dešťové vody z nově budovaných objektů. **Další podmínky a případná protipovodňová opatření budou stanovena vodoprávním úřadem.**

## G.3. PŘEHLED PODMIŇUJÍCÍCH INVESTIC A JEJICH EKONOMICKÉ HODNOCENÍ

Níže jsou uvedené předpokládané náklady na podmiňující investice do dopravní či technické infrastruktury, vyplývající ze společných podmínek či ze specifických podmínek zón. Ekonomické hodnocení bylo provedeno na podkladě údajů v publikaci *Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí*, vydané Ústavem územního rozvoje společně s Ministerstvem pro místní rozvoj v září roku 2023 a dále na podkladě Cenových ukazatelů pro rok 2025, publikovaných společností RTS, a.s., vydavatelem směrných cen stavebních prací. Jde o orientační ceny demonstrující rámce ekonomické proveditelnosti návrhu řešení ve smyslu této studie.

### G.3.1. Světelné zabezpečovací zařízení na sjezdu z ulice Tanvaldská

Odhad nákladů **3 000 000 Kč** (bez DPH), pokud nebudou kladeny zvláštní požadavky na pokročilé funkce řízení provozu; částka nezahrnuje související úpravy povrchu komunikace na sjezdu z Tanvaldské do areálu (nasahované dlažební kostky), která může představovat dalších 2 000 000 Kč až 7 000 000 Kč (bez DPH) podle rozsahu a typu povrchu. Realizace při zvýšení dopravního zatížení stávajícího hlavního sjezdu z ulice Tanvaldská na více než 2 000 vozidel denně.

### G.3.2. Místní komunikace v rámci veřejného prostranství v zóně Z8b

Výměra vlastní komunikace cca 1 215 m<sup>2</sup>, předpokládané náklady 5 000 Kč / m<sup>2</sup> (včetně nájezdové rampy a opěrné zdi), tj. **6 075 000 Kč** (bez DPH) + chodník / cyklistický pruh oboustranně 1 680 m<sup>2</sup> x 2 000 Kč / m<sup>2</sup>, tj. **3 360 000 Kč** (bez DPH).

### G.3.3. Přeložka vodovodu pitné vody v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3

Cca 235 bm x 20 000 Kč, tj. **4 700 000 Kč** (bez DPH)

### G.3.4. Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3

Cca 165 bm x 40 000 Kč, tj. **6 600 000 Kč** (bez DPH)

**G.3.5. Přeložka podzemního komunikačního vedení (optický kabel) v souvislosti se stavebními záměry v zónách Z4b, Z4a a Z3**

Cca 184 bm x 2 500 Kč, tj. **460 000 Kč** (bez DPH)

**G.3.6. Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z6a**

Cca 105 bm x 40 000 Kč, tj. **4 200 000 Kč** (bez DPH)

**G.3.7. Přeložka kanalizace v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z8b**

Cca 167 bm x 33 000 Kč, tj. **5 511 000 Kč** (bez DPH)

**G.3.8. Úprava křižovatky Tanvaldská x Dlouhomostecká**

Odhad nákladů cca **3 000 000 Kč** (bez DPH) na úpravu světelného zabezpečovacího zařízení a cca **3 000 000 Kč** (bez DPH) na vybudování odbočovacích pruhů v ulici Dlouhomostecká. Částky mohou být nižší, pokud bude mezitím provedena úprava světelného zabezpečovacího zařízení a řazení v ulici Tanvaldská, jehož realizaci již vyžádal městský obvod Vratislavice bez ohledu na řešené území.

**G.3.9. Vybudování komunikace v rámci veřejného prostranství P.5.97 v souvislosti se stavebními záměry v zóně Z6a**

Cca 1 500 m<sup>2</sup> x 3 000 Kč, tj. **4 500 000 Kč** (bez DPH) včetně navazujících chodníku a cyklistického pruhu

**G.3.10. Zřízení rozlivového území – suchého poldru v západní části území**

Cca 8 077 m<sup>2</sup> x 600 Kč / m<sup>2</sup>, tj. **4 850 000 Kč** (bez DPH)

**G.3.11. Rozšíření veřejných prostranství v centrální části obce**

Cca 3 000 m<sup>2</sup> x 2 000 Kč, tj. **6 000 000 Kč** (bez DPH)

## H. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na podkladě provedeného rozdělení území do realizačních zón a navržených regulačních kódů je třeba uvést do souladu v příslušných částech Územní plán Liberce – územní studie bude v souladu se Zadáním sloužit nejen jako podklad pro rozhodování v částech území, kde je řešení s Územním plánem v souladu, ale také jako **podklad pro změnu Územního plánu**. Rozsah a návrh požadovaných změn je mimo textové části zobrazen i ve výkresu H. Podklad pro změnu územního plánu.

### H.1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V JEDNOTLIVÝCH ZÓNÁCH

| ZÓNA   | VLASTNÍK                       | VÝMĚRA<br>(ha) | REGULATIV DLE<br>PLATNÉHO ÚP                              | STAV DLE ÚP /<br>NÁVRH      | ZMĚNA ÚP                                                                                        | NAVRŽENÝ<br>REGULATIV                                                                                                                   |
|--------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                |                |                                                           |                             |                                                                                                 | OSTATNÍ ZMĚNY                                                                                                                           |
| Z1a    | INTEX                          | 1,01           | SU.4.50.20.s                                              | STABILIZOVANÁ               | NE                                                                                              | SU.4.50.20.s                                                                                                                            |
| 459    | INTEX                          | 0,18           | ZU                                                        | STABILIZOVANÁ               | NE                                                                                              | ZU                                                                                                                                      |
| Z1b    | N/A                            | 0,37           | SC.3.30.30.s                                              | STABILIZOVANÁ               | NE                                                                                              | SC.3.30.30.s                                                                                                                            |
| Z1c    | GREKO                          | 0,19           | SU.4.50.20.s                                              | STABILIZOVANÁ               | NE                                                                                              | SU.4.50.20.s                                                                                                                            |
| Z2     | N/A                            | 0,62           | SU.3.20.50.s +<br>ZU (část P5.32)<br>+ PU (část<br>P5.98) | STABILIZOVANÁ               | ANO<br>část PU P.5.98 a<br>část ZU P.5.32 do<br>ploch SU                                        | SU.3.20.50.s<br><br>odstranění VPS<br>P.5.98 PU –<br>zahrnutí do SU +<br>úprava rozsahu<br>VPO VK.5.32 ZU                               |
| P.5.32 | soukromý<br>vlastník<br>(f.o.) | 0,09           | ZU                                                        | PŘESTAVBA                   | ANO<br>redukce plochy ZU<br>P.5.32                                                              | ZU<br><br>úprava<br>rozsahu VPO<br>VK.5.32.ZU                                                                                           |
| Z3     | INTEX                          | 2,45           | SU.4.50.20.s, PU<br>(část P5.98)                          | STABILIZOVANÁ/<br>PŘESTAVBA | ANO<br>zahrnuta část PU<br>P.5.98, změna<br>plošného,<br>výškového<br>i funkčního<br>regulativu | SX.5.70.10.s<br><br>odstranění VPS<br>VD.5.98 PU –<br>zahrnutí do SX;<br>plocha přestavby                                               |
| Z4a    | INTEX                          | 1,34           | SU.4.50.20.s +<br>PU + ZP (P5.31)                         | PŘESTAVBA                   | ANO<br>zahrnuta část PU a<br>ZP P.5.31, změna<br>plošného a<br>funkčního<br>regulativu          | SU.4.50.10.s<br><br>zahrnutí plochy<br>PU do SU; plocha<br>přestavby;<br>změna<br>nezastavitelné<br>plochy P5.31 na<br>zastavitelnou SU |

| ZÓNA | VLASTNÍK              | VÝMĚRA<br>(ha) | REGULATIV DLE<br>PLATNÉHO ÚP                                    | STAV DLE ÚP /<br>NÁVRH       | ZMĚNA ÚP                                                                                                                                      | NAVRŽENÝ<br>REGULATIV                                                                                                                                                     |
|------|-----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                       |                |                                                                 |                              |                                                                                                                                               | OSTATNÍ ZMĚNY                                                                                                                                                             |
| Z4b  | SML                   | 0,56           | OV.6.25.40.o +<br>ZP, PU                                        | STABILIZOVANÁ<br>/ PŘESTAVBA | <del>ANO</del><br><del>změna ploch ZP na</del><br><del>PU</del><br>NE                                                                         | OV.6.25.40.o +<br>PU + ZP                                                                                                                                                 |
|      |                       |                |                                                                 |                              |                                                                                                                                               | <del>rozšíření plochy</del><br><del>přestavby,</del><br><del>změna</del><br><del>nezastavitelných</del><br><del>ploch ZP na</del><br><del>zastavitelné PU</del>           |
| Z5   | INTEX                 | 3,53           | SU.4.40.30.o, SU<br>4.45.20.o, PU +<br>PU P.5.97, ZU<br>P.5.100 | PŘESTAVBA                    | ANO<br>zahrnuta část PU,<br>PU P.5.97, a ZU<br>P.5.100, změna<br>plošného,<br>výškového i<br>funkčního<br>regulativu a<br>charakteru zástavby | SX.6.50.10.s                                                                                                                                                              |
|      |                       |                |                                                                 |                              |                                                                                                                                               | odstranění částí<br>VPS VD.5.97 PU,<br>VD.5.96 PU,<br>VK.5.100.ZU a<br>části PU<br>(nádvoří) –<br>zahrnutí do<br>ploch SX;<br>odstranění<br>podmínky OBJ<br>(ÚP C.6.0.3.) |
| Z6a  | Associated<br>Weavers | 2,84           | SU.4.60.20.s                                                    | PŘESTAVBA                    | ANO<br>Změna plošného,<br>výškového<br>i funkčního<br>regulativu                                                                              | SX.5.50.20.s;<br>odstranění<br>podmínky OBJ<br>(ÚP C.6.0.3.)                                                                                                              |
| Z6b  | Associated<br>Weavers | 0,35           | ZP                                                              | STABILIZOVANÁ<br>/ PŘESTAVBA | ANO<br>změna využití části<br>plochy ZP 50 na<br>zastavitelné plochy                                                                          | SU.4.40.20.s;<br>plocha<br>přestavby –<br>z nezastavitelné<br>na zastavitelnou                                                                                            |
| Z7a  | ZDRAV.STŘ.            | 0,21           | SC.3.35.30.s                                                    | STABILIZOVANÁ                | NE                                                                                                                                            | SC.3.35.30.s                                                                                                                                                              |
| Z7b  | SML                   | 0,70           | ZP                                                              | STABILIZOVANÁ                | NE                                                                                                                                            | ZP                                                                                                                                                                        |
| Z8a  | INTEX                 | 0,18           | SU.8.35.30.o                                                    | STABILIZOVANÁ                | ANO<br>rozšíření o část<br>plochy PU P.5.96                                                                                                   | SU.8.35.30.o                                                                                                                                                              |

| ZÓNA                    | VLASTNÍK                | VÝMĚRA<br>(ha) | REGULATIV DLE<br>PLATNÉHO ÚP                                                                        | STAV DLE ÚP /<br>NÁVRH       | ZMĚNA ÚP                                                                                                 | NAVRŽENÝ<br>REGULATIV                                                                                         |
|-------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                         |                |                                                                                                     |                              |                                                                                                          | OSTATNÍ ZMĚNY                                                                                                 |
| Z8b                     | INTEX                   | 1,02           | SU.3.50.20.s +<br>část PU P.5.97 a<br>část<br>stabilizované<br>plochy PU<br>(komunikace<br>Pobočná) | STABILIZOVANÁ<br>/ PŘESTAVBA | ANO<br>zahrnuta část PU<br>Pobočná, P.5.97,<br>změna plošného,<br>výškového a<br>funkčního<br>regulativu | SX.4.50.10.s<br><br>plocha<br>přestavby,<br>odstranění části<br>VPS VD.5.97 PU<br>a části stáv. PU<br>Pobočná |
| P.5.96                  | INTEX, MPL<br>Trading   | 0,29           | PU                                                                                                  | PŘESTAVBA                    | ANO<br>úprava hranic, jižní<br>část u věže<br>stabilizovaná bez<br>rozšíření                             | PU<br><br>odstranění části<br>VPS VD.5.96 PU,<br>označení části<br>jako stáv. PU                              |
| P.5.97                  | AW, SML,<br>INTEX       | 0,13           | PU                                                                                                  | PŘESTAVBA                    | ANO<br>úprava hranic a<br>redukce, rozšíření<br>v severní části<br>území                                 | PU<br><br>úprava rozsahu,<br>odstranění části<br>VPS VD.5.97                                                  |
| Z9                      | N/A                     | 0,43           | SU.3.50.20.s                                                                                        | STABILIZOVANÁ                | NE                                                                                                       | SU.3.50.20.s                                                                                                  |
| Z10                     | N/A                     | 0,34           | SC.4.25.40.s                                                                                        | STABILIZOVANÁ                | ANO<br>úprava západní<br>hranice zóny                                                                    | SC.4.25.40.s<br><br>úprava západní<br>hranice pro<br>rozšíření PU                                             |
| Z11                     | N/A                     | 2,00           | SC.3.25.40.z                                                                                        | STABILIZOVANÁ                | NE                                                                                                       | SC.3.25.40.z                                                                                                  |
| PU<br>Rumb./<br>Pobočná | SML, AW,<br>INTEX, OST. | 0,52           | PU, SU.3.50.20.s                                                                                    | STABILIZOVANÁ                | ANO<br>rozšíření o<br>komunikaci mezi<br>Z8b a Z9 a vých. od<br>Z9                                       | PU<br><br>vyjmutí stáv.<br>komunikací z SU,<br>změna na PU                                                    |
| 52                      | Povodí Labe             | 0,18           | WU                                                                                                  | STABILIZOVANÁ                | NE                                                                                                       | WU                                                                                                            |
| Z12                     | INTEX                   | 0,81           | WU                                                                                                  | PŘESTAVBA                    | ANO<br>úprava hranice                                                                                    | WU<br><br>změna hranice                                                                                       |
| Z13                     | INTEX                   | 0,44           | WU                                                                                                  | PŘESTAVBA                    | ANO<br>změna WU/ZU                                                                                       | ZU<br><br>odstranění VPO<br>VR.5.102.WU,<br>regulativ ZU                                                      |
| CELKEM                  |                         | 20,78          |                                                                                                     |                              |                                                                                                          |                                                                                                               |

## H.2. NÁVRH NOVÉHO FUNKČNÍHO REGULATIVU SX

| SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HLAVNÍ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| není definováno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| trvalé bydlení <ul style="list-style-type: none"> <li>• rodinné domy</li> <li>• bytové domy</li> <li>• domy smíšené funkce</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| specifické bydlení (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou</li> <li>• hospice, chráněné bydlení</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| ubytování (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotely, penzióny</li> <li>• ubytovny</li> <li>• studentské koleje</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| obslužné funkce (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• vzdělávání a výchova</li> <li>• sociální služby a péče o rodinu</li> <li>• zdravotní služby</li> <li>• kultura</li> <li>• veřejná správa</li> <li>• bezpečnost a ochrana obyvatelstva</li> <li>• komerční služby vč. ČSPHM a myček aut</li> <li>• stravování</li> <li>• výstavnictví</li> <li>• sport, zábavní aktivity</li> </ul> |
| ekonomické aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• komerční administrativa</li> <li>• věda, výzkum</li> <li>• nerušící výroba</li> <li>• sklady, opravny</li> <li>• stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky</li> <li>• zahradnictví, skleníkové areály</li> <li>• technické služby města</li> </ul>                                                                  |
| zvláštní zájmy (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• obrana státu</li> <li>• civilní ochrana</li> <li>• vězeňství</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| rekreační a volnočasové aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| dopravní infrastruktura (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy</li> <li>• odstavování NA a autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže</li> <li>• terminály a vozovny VDO</li> <li>• areály údržby komunikací</li> <li>• čerpací stanice pohonných hmot, autobazary</li> </ul>                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| oplocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                     |
| intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména):                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• stadiony</li> <li>• sportovní haly</li> <li>• tělocvičny, sokolovny</li> <li>• bazény</li> <li>• krytá hřiště se zvláštním vybavením</li> <li>• rehabilitační zařízení</li> </ul>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                     |
| intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavebně upravená hřiště</li> <li>• specializovaná hřiště (např. golfová odpaliště, fotbalgolf,...)</li> <li>• uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály</li> </ul>                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |
| <b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul>                                                                                                      |                                                                                                                     |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | specifické podmínky:                                                                                                |
| obslužné funkce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. velikost pozemku 8 000 m<sup>2</sup></li> </ul>                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodní prodej</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| zemědělsko-výrobní funkce (zejména)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky</li> <li>• samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• má přímou vazbu na plochy zemědělské všeobecné (AU)</li> </ul>             |
| nakládání s odpady                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• likvidace, recyklace, nikoliv ukládání</li> </ul>                          |
| stavby pro reklamu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> </ul> |
| technická infrastruktura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 600 m<sup>2</sup></li> </ul>                             |
| liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                     |
| základní vybavenost území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | viz F.2.4.0                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• lehká výroba – strojírenství, stavebnictví, výroba spotřebního zboží, finálních produktů</li> <li>• výroba energie místního významu</li> <li>• překladiště</li> </ul>                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. velikost pozemku 15 000 m<sup>2</sup></li> </ul>                      |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
| zejména nově umísťované využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů navazujících stávajících pozemků jiného přípustného využití dané plochy</li> <li>• negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení i přes ochranná opatření překročí přípustné hygienické limity na sousedících pozemcích pro bydlení, sport a rekreaci a veřejné občanské vybavení</li> </ul> |                                                                                                                     |
| PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                     |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |

### H.3. ZRUŠENÍ OCHRANNÉHO PÁSMU VLEČKY

Na základě rozhodnutí Drážního úřadu č.j. DUCR-19762/16/Sn ze dne 1.4.2016 byla vlečka „INTEX, vlečka Vesec u Liberce“ zkrácena na úroveň výhybky č. 2 v km 3,820 regionální dráhy Železný Brod – Tanvald – Liberec v železniční stanici Vesec u Liberce. Celková stavební délka vlečky je nyní 17 m a celá se nachází mimo řešené území. **Ochranné pásmo železniční trati a vlečky v rozsahu území řešeném územní studií je navrženo ke zrušení.**

## I. ODŮVODNĚNÍ

### I.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ HLAVNÍ CÍLE A ÚČEL

Rozhodování o změnách v řešeném území je v Územním plánu města Liberce v aktuálním (4.) znění z listopadu 2024 podmíněno zpracováním územní studie, která zahrnuje Územním plánem vymezené rozvojové plochy a mezilehlé stabilizované plochy. **Cílem územní studie** v souladu s jejím zadáním z dubna 2024 je **na základě podrobné analýzy území prověřit a navrhnout optimální řešení lokality a navrhnout v území cílový stav**, který bude postupně naplňován v následujících letech, realizací jednotlivých zón.

**Jedním (nikoli jediným) důvodem pro pořízení** územní studie je tedy **naplnění předpokladů pro rozhodování o změnách** v řešeném území v částech, kde je studie v souladu s Územním plánem tak, aby byla nadále umožněna podnikatelská činnost vlastníků stávajících průmyslových objektů, spočívající v jejich pronájmu k podnikání, přičemž mohou být požadovány stavební úpravy či změna užívání (rekolaudace) ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Převážnou část území tvoří plochy průmyslového areálu INTEX a haly na výrobu koberců Associated Weavers, které jsou v Územně analytických podkladech označovány za plochu s nevhodným využitím území – *nevzhledný a nevyužívaný výrobní areál – brownfield*. Územně analytické podklady v území **předpokládají polyfunkční využití (nerušící výroba, komerční vybavenost, bydlení) a zlepšení prostupnosti území**. Aktuální rozsah zastavěných ploch v průmyslovém areálu a jejich funkční náplň příliš těmto předpokladům ani funkčnímu regulativu v platném Územním plánu neodpovídají. Stávající objekty slouží, mimo jiné, nerušící výrobě, avšak ne v takové podobě, jak ji definuje Územní plán, tedy „moderní, řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, malým obrátem materiálu a vyvolanou dopravou, často propojené s bydlením majitele, v promíšení s dalšími funkcemi vč. bydlení má městotvorný význam“. Územní studie tedy, mimo jiné, **navrhuje zavedení nového funkčního regulativu, který bude lépe odpovídat stávající i uvažované funkční náplni v rámci smíšených obytných funkcí**. V tomto smyslu územní studie slouží též jako **podklad pro změnu Územního plánu**.

Územní plán vymezuje v centrální části průmyslového areálu rozvojové plochy a klade si za cíl jejich „komplexní přestavbou a revitalizací vybraných částí vytvořit polyfunkční hmotově diferencovanou prostupnou městskou strukturu jako součást širšího centra Vratislavic n/N“. Tato ambice je však díky nekoncepčnímu vymezení ploch obtížně proveditelná, nezahrnuje totiž podstatnou část centrálně položených ploch ve východní části areálu, která ale bezprostředně na lokální centrum navazuje. Autor **územní studie** se ztotožňuje se zadáním a území **řeší komplexně tak, aby byla umožněna jeho postupná transformace** při zachování některých stávajících objektů a provozů – **důraz přitom klade** na základní požadavky Územního plánu a Zadání, tedy na **definici místního centra, zvýšení prostupnosti území a posílení rekreační a protipovodňové funkce Lužické Nisy**. Území je z těchto důvodů rozděleno na **několik samostatně realizovatelných zón, v nichž jsou navrženy rozdílné plošné a funkční regulativy** tak, aby co nejlépe odpovídaly potenciálu a možnostem dané plochy, splňovaly elementární požadavky ekonomické proveditelnosti její samostatné přestavby, tedy umožňovaly průnik veřejných a soukromých zájmů v území a kýženu proměnu území. V tomto smyslu územní studie slouží též jako **podklad pro změnu Územního plánu**.

Územní plán na plochách průmyslového areálu INTEX vyčleňuje celkem cca 25 tis. m<sup>2</sup> ploch veřejně prospěšných staveb a opatření, což představuje více než 20 % celkové rozlohy pozemků ve vlastnictví INTEX, aniž by byl takový nepřiměřený zásah do vlastnických práv kompenzován vyššími koeficienty zastavěnosti, respektive podlažnosti, respektive je taková kompenzace směřována výhradně do rozvojové plochy P.5.122 jiného vlastníka, který se na veřejně prospěšných zařízeních nijak nepodílí. **Územní studie požadavky na veřejná prospěšná stavby a opatření**, která dle Územního plánu zahrnují poměrně extenzivní plochy dopravní infrastruktury, sídelní zeleně a protipovodňových nádrží / poldrů, z velké části **po vyhodnocení a úpravách přejímá, u části z nich ale navrhuje vyjmutí z režimu VPS/VPO**. Zároveň jsou **v souladu s urbanistickými a architektonickými zásadami a za účelem dosažení ekonomické proveditelnosti záměru**

v některých zastavitelných plochách navrženy úpravy plošných a výškových koeficientů. I v tomto případě územní studie slouží též jako podklad pro změnu Územního plánu.

## **I.2. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM**

### **I.2.1. Analytická část**

V souladu se zadáním byl v části **A. Analytická část** popsán současný stav území, zahrnující nejen jeho potenciál, ale též jeho limity a problémy k řešení. Analýza demografie a s ní související občanské vybavenosti a analýza dopravních vazeb a obsluhy území dala základ k později navržené urbanistické koncepci a funkční náplni území.

### **I.2.2. Požadavky na výstavbu, architekturu a urbanismus**

Řešené území bylo v části **B. Návrh urbanistické koncepce, architektury, podmínky plošného a prostorového uspořádání** rozděleno na jednotlivé funkční celky – zóny, ve kterých byly stanoveny regulační podmínky, které ctí urbanistické a architektonické zásady. Územní studie neřeší vlastní architekturu a nenavrhuje jednotlivé objekty, jedná se hlavně o urbanistický a objemový návrh, který zahrnuje i obecné požadavky na charakter a typologii staveb a jejich identitu v rámci řešeného území i jeho širšího okolí. Tam, kde je to z hlediska urbanismu a klíčových prvků koncepce, zejména hlavních tříd (obytných ulic) a dalších veřejných prostranství důležité, je umístění objektů vymezeno regulačními prvky, a to uličními čarami, případně stavebními čarami.

### **I.2.3. Požadavky na veřejná prostranství a modrozelenou infrastrukturu**

V části **C. Návrh veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury** jsou koncepčně navržena veřejná prostranství, která zahrnují stávající veřejná prostranství (zpevněné plochy a zeleň) a nově navrhovaná veřejná prostranství, jejichž koncepce vychází z požadavků Územního plánu, které pro prověření dále rozvíjí a upravuje tak, aby byla v území zajištěna nejen dopravní obslužnost i prostupnost pro pěší, ale i dostatek kvalitního veřejného prostoru v podobě náměstí a obytných ulic v centrální části a ploch zeleně v meandrech řeky. Ve výkresu zeleně a modrozelené infrastruktury je koncepčně navržena výsadba stromů, místa pro retenci dešťové vody a opatření proti povodni (suchý poldr). V obecné rovině jsou také popsány požadavky na hospodaření s vodou a odpadové hospodářství.

### **I.2.4. Požadavky na občanské vybavení**

V části **D. Návrh občanského vybavení** jsou v souladu se Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury a na základě demografické analýzy a předpokládaných počtů obyvatel a ploch v území navrženy plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby a obchodní služby, a to jak z hlediska kapacit, tak i vhodného umístění. Lokality, kde je žádoucí umísťovat směrem do veřejného prostoru komerční parter jsou vyznačeny ve výkresu C1. Koncepce veřejných prostranství.

### **I.2.5. Požadavky na řešení dopravy**

**Část E. Návrh řešení dopravní infrastruktury** vychází z podrobného posouzení stávajícího dopravního zatížení lokality včetně nadřazeného komunikačního systému a zohledňuje plánované navýšení dopravy v maximální možné variantě. V územní studii je řešena doprava v klidu a z ní vyplývající síť komunikací pro osobní automobilovou dopravu a jsou stanoveny podmínky pro úpravy napojení na nadřazené komunikace, vyjádřené limitními počty průjezdů. Územní studie respektuje a po projednání upravuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, zejména nové dopravní napojení z ulice Rochlická, které je také hlavním požadavkem městského obvodu. Úpravy stávajících a nová napojení na nadřazené komunikace představují podmiňující investice, které jsou orientačně vyčísleny v části G.3.

V rámci koncepce dopravní obslužnosti jsou v území kromě hlavních komunikací v rámci veřejných prostranství navrženy i klidné a zklidněné ulice a prostory pro pěší a cyklisty. Síť komunikací je navržena tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost lokality včetně přístupu IZS, komunálních služeb apod., předběžně je též řešena dopravní obslužnost po dobu výstavby.

### ***1.2.6. Požadavky na řešení technické infrastruktury***

V části **F. Návrh řešení technické infrastruktury** jsou provedeny výpočty maximálních kapacit pro zásobování vodou, likvidaci odpadních vod, dešťových vod, distribuci elektrické energie, plynu a vytápění, koncepčně je zde řešeno i veřejné osvětlení a odpadové hospodářství. Výpočty byly provedeny na základě současných standardů s přihlédnutím ke známým požadavkům na snižování energetické náročnosti budov a postupné upouštění od využívání fosilních paliv pro vytápění. Návrh řešení technické infrastruktury byl projednán se správcí jednotlivých sítí a bylo ověřeno, že jsou plánované kapacity dostupné, respektive jakým způsobem je možné zajistit jejich zkapacitnění přímo v území. Zároveň byly řešeny přeložky některých veřejných sítí (vodovod, kanalizace a komunikační vedení), které budou vyvolané výstavbou na dotčených pozemcích – přeložky představují podmiňující investice, které jsou orientačně vyčísleny v části G.3.

### ***1.2.7. Požadavky na návrh etapizace***

V části **G. Etapizace – zóny a podmínky jejich realizace** jsou stanoveny společné podmínky pro realizaci jednotlivých zón, tak, jak byly definovány v části B.2. Urbanistická koncepce. Společné podmínky se týkají zejména zajištění dopravní obslužnosti, technické infrastruktury a občanské vybavenosti, specifické podmínky pro jednotlivé zóny definují podmínky pro realizaci daného území. Platí přitom, že jednotlivé zóny jsou vzájemně nezávislé a jsou tedy realizovatelné bez vzájemné časové provázanosti.

### ***1.2.8. Předběžná studie proveditelnosti – ekonomické zhodnocení projektu***

Na definici realizačních podmínek navazuje přehled podmiňujících investic a jejich ekonomické zhodnocení, ze kterého vyplývá, že podmiňující investice, respektive náklady na jejich realizaci, jsou vzhledem k rozloze území, kapacitám obytných, komerčních a ostatních ploch a navrženým regulativům, přiměřené a proveditelné. Je tak dán předpoklad, aby výstavba v mezích regulativů každé zóny vždy samostatně ekonomicky aprobovala splnění uvedených podmiňujících investic a na straně vlastníků pozemků zóny tak byl dán realistický vlastní zájem na tom, aby území každé zóny bylo v dohledné budoucnosti urbanisticky proměněno ve smyslu návrhu předkládaného studií.

## **1.3. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### ***1.3.1. Soulad územní studie s Územním plánem***

Územní studie v maximální možné míře odpovídá požadavkům Územního plánu z hlediska urbanistické koncepce, funkčního a prostorového uspořádání a specifickým požadavkům na lokální centrum Jihovýchod:

#### **Urbanistická koncepce (C.1)**

Intex (C.1.2.15) – komplexní přestavbou a revitalizací vybraných částí vytvořit polyfunkční hmotově diferencovanou strukturu jako součást širšího centra Vratislavic n/N zahrnující i moderní výrobní aktivity, propojením sídlení a krajinné zeleně na okrajích lokality posílit rekreační a protipovodňovou funkci Lužické Nisy. (Pozn: územní studie jde v tomto bodě nad rámec Územního plánu a řeší komplexní přestavbu a revitalizaci celého území průmyslového areálu).

#### **Funkční uspořádání (C.2)**

Bydlení - zachovat historicky dané promíšení obytné a výrobní funkce na plochách smíšených obytných všeobecných (SU), postupným zajišťováním nezávadnosti všech činností umožnit zde podle místních podmínek rozvoj bydlení.

Občanské vybavení - rozvíjet rozmanité obslužné funkce krajského města i jednotlivých městských částí zejména na plochách smíšených obytných centrálních (SC) za účelem posílení významu městského centra, lokálních center a propojujících radiál.

Hospodářská základna - zachovat historicky dané a stále méně hygienicky závadné a ekonomicky žádoucí promíšení výrobní, obslužné a obytné funkce na plochách smíšených obytných všeobecných (SU), umožnit zde podle místních podmínek revitalizaci původních výrobních ploch i jejich přeměnu na občanské vybavení.

Dopravní infrastruktura - na plochách veřejných prostranství všeobecných (PU) odstraňovat zbytnou tranzitní dopravu ve vymezených částech města, zejména v centru, a dopravně zklidňovat atraktivní prostory - zóny se smíšenou nebo vyloučenou motorovou dopravou.

Veřejná prostranství - revitalizovat stávající nejasně vymezená veřejná prostranství a doplňovat další pozemky veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s obecně závaznými předpisy, regulativy ÚP a podrobnějšími dokumentacemi.

### **Urbanistická kompozice – prostorové uspořádání (C.3)**

V podrobných dokumentacích hledat prostorové vyjádření urbanistického významu lokálních center tvořených více či méně zachovanými centrálními prostory historických místních částí (nová veřejná prostranství, podpora soustředění obslužných zařízení a prostorových dominant).

V případě realizovatelnosti z hlediska majetkoprávních a sousedských vztahů zajišťovat rozvoj stavebních fondů přednostně:

- intenzifikací využití stávajících objektů v centru města a lokálních centrech, resp. „brownfields“ – přestavby, nástavby, revitalizace,
- novou výstavbou v prolukách tradičně zastavěných ploch tak, aby nedošlo k jejich úplnému splynutí doprovázenému ztrátou jejich identity,
- přestavbou zastavěných pozemků ve smíšených plochách „brownfields“ navazujících na centrum města.

Posilovat slabý vodní fenomén území úpravami především Lužické Nisy i ostatních toků a nádrží včetně zakládání nových, rozvíjet nábrežní prostory za účelem.

### **Městská a lokální centra – Jihovýchod (C.5.0.7)**

Charakteristika: nově definovat místní centrum s využitím revitalizace areálu INTEX, přitom výrazně posílit význam Lužické Nisy.

Funkční využití: rozvíjet plochy nosných funkcí – všechny funkce zajišťující autonomní fungování městského organismu, především obytnou a obslužnou

Dopravní a technická infrastruktura: nedostatečně vyvinutý systém místních komunikací a na ně navazujících veřejných prostranství upravit a dále rozvíjet jako nová nebo rekonstruovaná propojení dílčích částí Vratislavic n/N.

Vazba na příměstskou krajinu: propojit kostru sídelní a krajinné zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél Lužické Nisy a komunikací

Prostorové požadavky: podrobnou dokumentací detailně rozpracovat prostorovou strukturu souvislých ploch přestavby areálu INTEX.

Mimo výše uvedené je územní studie též v souladu s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a dalšími požadavky s výjimkou níže uvedených, se kterými z důvodů popsanych v jednotlivých kapitolách v souladu není.

### **1.3.2. Změny a odchylky od Územního plánu**

#### **Vymezení ploch přestavby – Jihovýchod (C.6.03)**

P.5.31 ZP INTEX – rozšíření parku u kostela v centru Vratislavic n/N; namísto rozšiřování již tak lokálně extenzivních ploch zeleně je navržena zástavba se smíšenou obytnou funkcí v návaznosti na náměstí.

P.5.32 ZU Dopravní – pás sídelní a krajinné zeleně podél Nisy v centru Vratislavic n/N; plocha redukována.

P.5.96 PU místní dopravní propojení Rochlická – Dopravní; upraven tvar komunikace.

P.5.97 PU - INTEX – místní dopravní propojení Rumburská – Tanvaldská - Dopravní; řešeno jako veřejné prostranství v rámci funkčního regulativu SX, vyjmuto z režimu VPS/VPO.

P.5.98 PU INTEX – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou; po prověření vyjmuto, plochy zahrnuty do navazujících zón.

P.5.100 ZU INTEX – pás sídelní a krajinné zeleně podél Nisy v centru Vratislavic n/N; změna funkčního regulativu (SX), řešeno v rámci koncepce zeleně a MZI, vyjmuto z režimu VPS/VPO

P.5.102 WU INTEX II – protipovodňová nádrž / poldr na Lužické Nise; změna na plochy zeleně, vyjmuto z režimu VPS/VPO.

P.5.122 SU 4.60.20.s INTEX - smíšené aktivity, revitalizace části výrobního areálu; změna funkčního i prostorového regulativu, odstranění podmínky OBJ.

P.5.122 SU 4.40.30.s INTEX - smíšené aktivity, revitalizace části výrobního areálu; změna funkčního i prostorového regulativu, odstranění podmínky OBJ.

Jako plochy přestavby jsou v územní studii dále označeny některé plochy, které jsou v Územním plánu označeny jako stabilizované, a to část plochy 152 a dále plochy 75, 76, východní část plochy 50 ZP, ~~plochy 172 ZP a 173 ZP~~ a některá veřejná prostranství PU. U těchto ploch byly navrženy nové funkční i prostorové regulativy.

#### **Veřejná prostranství (D.4)**

Požadavek na realizaci nových staveb dopravní infrastruktury na plochách PU, a to městských obslužných komunikací, uvedených v odstavci D.4.0.5 je plně respektován u plochy P.5.96 PU, plocha P.5.97 PU je z části ponechána a z části řešena jako veřejné prostranství v rámci regulativu SX. Plocha P.5.98 je po prověření vypuštěna.

#### **Systém místního biogeografického významu - Biokoridory nefunkční a částečně funkční (k realizaci) (E.2.3.4)**

Redukována plocha lokality P.5.32 ZU a změněn funkční regulativ plochy P.5.102 WU, tato plocha je navíc vyjmuta z režimu VPO.

#### **Sídelní zeleň (E3.3.2)**

Požadavek na realizaci ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) a plochy zeleně všeobecné (ZU) jako ochranná a doprovodná zeleň podél dopravních koridorů a vodotečí je v principu naplněn, plocha P.5.100 ZU je ale řešena koncepčně v rámci koeficientů zeleně v zastavitelných plochách. Plocha městského parku P.5.31 ZP je navržena jako zastavitelná (SU).

#### **Vodní režim v krajině – víceúčelové vodní nádrže (E.4.0.1)**

Vypuštěna plocha P.5.102, respektive navržena změna funkčního využití na všeobecnou zeleň (ZU).

## Opatření proti povodním (E.5)

Z opatření vyjmuta protipovodňová nádrž / poldr INTEX II, plocha P.5.102

## Plochy s rozdílným způsobem využití – funkční regulativy (F.2.2.2)

Navržen nový regulativ SX – smíšené obytné jiné, který rozšiřuje funkční regulativ SU – smíšené obytné všeobecné o některé, zejména výrobní, funkce.

## VPS dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích (G.0.0.3)

Plocha VD.5.97.PU INTEX – místní dopravní propojení Rumburská – Tanvaldská – Dopravní upravena, část návrhové plochy na území areálu vyjmuta z VPS, kde je veřejné prostranství včetně komunikace řešeno v rámci zastavitelných ploch.

Plocha VD.5.98 PU INTEX – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou vyjmuta z VPS bez náhrady.

## VPS a VPO – snižování ohrožení území povodněmi (G.0.0.8)

Plocha VK.5.32.ZU redukována, Plocha VK.5.100.ZU INTEX – pás sídelní zeleně podél Lužické Nisy v centru Vratislavic n/N – plocha vyjmuta, zeleň řešena v rámci zóny a koeficientu zeleně.

## Dotčení ploch změn omezeními využití území (F3.3.3)

Ve všech plochách přestavby, stejně jako ve stabilizovaných plochách v řešeném území je navrženo odstranění ochranného pásma železniční trati (OP ŽEL).

## 1.3.3. Odůvodnění změn a odchylek od Územního plánu

### Prostorové regulativy – koeficienty zastavěnosti a zeleně

Území průmyslového areálu je dnes zastavěno rozsáhlými výrobními halami, mezi kterými je množství zpevněných ploch, sloužících vnitroareálové dopravě a manipulaci. Areál tak představuje urbanisticky nevhodnou a neprostupnou zástavbu, veřejná prostranství jsou zastoupena zejména na navazujících pozemcích Statutárního města Liberce. Výměry a koeficienty skutečné zastavěnosti, zeleně a veřejných prostranství jsou uvedeny v následující tabulce a pro lepší názornost doloženy leteckým snímkem území:

### SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ:

|                      | POZEMKY | NADZEMNÍ STAVBY |        | ZAST. A ZPEVNĚNÉ |        | ZELEŇ + VODA |      |
|----------------------|---------|-----------------|--------|------------------|--------|--------------|------|
| VLASTNÍK             | VÝMĚRA  | VÝMĚRA          | %      | VÝMĚRA           | %      | VÝMĚRA       | %    |
| INTEX                | 112 513 | 42 619          | 37,9 % | 85 288           | 75,8 % | 27 225       | 24 % |
| PLOCHY VP INTEX      |         |                 |        | 6 395            | 5,7 %  | 1 742        | 2 %  |
| ASSOCIATED WEAVERS   | 31 876  | 17 881          | 56,1 % | 23 923           | 75,1 % | 7 953        | 25 % |
| PLOCHY VP AW         |         |                 |        | 492              | 1,5 %  |              |      |
| STATUTÁRNÍ MĚSTO LBC | 17 901  | 942             | 5,3 %  | 6 111            | 34,1 % | 11 790       | 66 % |
| PLOCHY VP SML        |         |                 |        | 3 360            | 19 %   | 11 790       | 66 % |
| OSTATNÍ VLASTNÍCI    | 45 493  | 10 343          | 22,7 % | 22 408           | 49,3 % | 26 998       | 59 % |
| PLOCHY VP OSTATNÍ    |         |                 |        | 0                |        | 2 611        | 6 %  |
|                      |         |                 |        |                  |        |              |      |
| ÚZEMÍ CELKEM         | 207 783 | 71 785          | 34,5 % | 137 730          | 66,3 % | 73 966       | 36 % |
| PLOCHY VP CELKEM     |         |                 |        | 10 247           | 5 %    | 16 144       | 8 %  |



Územní plán na pozemcích průmyslového areálu a v jeho bezprostředním okolí navrhuje extenzivní plochy veřejně prospěšných staveb a opatření a veřejných prostranství typu PU, ZU a ZP. V součtu to představuje cca 2,75 ha, tedy asi 13 % z celkového území. Naprostá většina těchto opatření přitom připadá na pozemky INTEX, a to 2,4 ha, což představuje 22 % z celkové výměry pozemků INTEX., viz tabulka níže:

#### NÁVRHOVÝ STAV ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU:

|                          | POZEMKY | NADZEMNÍ STAVBY |        | ZAST. A ZPEVNĚNÉ |       | ZELEŇ + VODA |      |
|--------------------------|---------|-----------------|--------|------------------|-------|--------------|------|
| VLASTNÍK                 | PLOCHA  | VÝMĚRA          | %      | VÝMĚRA           | %     | VÝMĚRA       | %    |
| INTEX                    | 112 513 | 43 414          | 38,6 % | 74 557           | 66 %  | 36 699       | 33 % |
| <i>PLOCHY VP INTEX</i>   |         |                 |        | 15 477           | 14 %  | 17 576       | 16 % |
| ASSOCIATED WEAVERS       | 31 876  | 17 048          | 53 %   | 22 730           | 71 %  | 9 146        | 29 % |
| <i>PLOCHY VP AW</i>      |         |                 |        | 492              | 1,5 % | 3 461        | 11 % |
| STATUTÁRNÍ MĚSTO LBC     | 17 901  | 501             | 3 %    | 6 431            | 36 %  | 11 470       | 64 % |
| <i>PLOCHY VP SML</i>     |         |                 |        | 6 431            | 36 %  | 11 470       | 64 % |
| OSTATNÍ VLASTNÍCI        | 45 493  | 12 011          | 26 %   | 26 150           | 57 %  | 18 064       | 40 % |
| <i>PLOCHY VP OSTATNÍ</i> |         |                 |        | 3 952            | 9 %   | 2 611        | 6 %  |
| ÚZEMÍ CELKEM             | 207 783 | 72 973          | 35 %   | 129 868          | 63 %  | 75 379       | 36 % |
| <i>PLOCHY VP CELKEM</i>  |         |                 |        | 26 352           | 13 %  | 35 118       | 17 % |

Tato opatření nebyla nijak kompenzována v prostorových regulativech (plošná zastavěnost, podlažnost a koeficienty zeleně) ani jiným způsobem. Naopak, v rámci koeficientů zeleně je navíc požadováno dalších 24 %, přestože Územní plán výslovně ukládá realizovat v zastavěných plochách minimálně 500 m<sup>2</sup> na 1 ha, tedy 5 %. Totéž platí pro veřejná prostranství – dle obecně platných předpisů má být realizováno v zastavitelných plochách min. 5 % veřejných prostranství, v území jsou ale navrženy 2 ha, z toho 1 ha na pozemcích společnosti INTEX, který disponuje 9,3 ha zastavitelných ploch. Ani v tomto případě však nejsou opatření kompenzována a v rámci zastavitelných ploch jsou navíc u tohoto rozhodujícího vlastníka navrženy plošné regulativy nižší než u pozemků sousedních vlastníků.

Jak je z výměr a koeficientů zastavěnosti a zeleně v tabulce výše zřejmé, **aktuální návrhová zastavěnost území, zejména na plochách INTEX, je velmi nízká a plochy zeleně a ostatních veřejných prostranství jsou naopak**

**mimořádně vysoké** (v součtu se blíží výměře podlahové plochy zastavěnosti nadzemními stavbami). Takové řešení neodpovídá urbanistickým zvyklostem, kdy je do center měst a obcí zpravidla navrhována hustší, charakterem kompaktní a náplní multifunkční zástavba, umožňující optimální využití obvykle již zastavěného prostoru. Hustota zástavby se obvykle snižuje a podíl zeleně se zvyšuje směrem k okrajům rezidenčních sídel, kde v tomto případě přirozeně navazuje na okolní krajinu.

**Nízká využitelnost pozemků k zástavbě nadzemními stavbami** z hlediska prostorových koeficientů v kombinaci s extenzivními plochami veřejných prostranství a nezastavitelnými plochami zeleně navíc nesplňují elementární požadavky na ekonomickou proveditelnost, když fakticky znemožňují realizovat ekonomicky smysluplný záměr přestavby (včetně vyvolaných investic) ze strany vlastníků pozemků. Současná regulace tak v konečném důsledku nese zvýšený potenciál k zakonzervování stávajícího problematického stavu území.

Autor územní studie se proto při jejím řešení oprostil od stávající fragmentace a území řešil komplexně tak, aby byly naplněny v maximální možné míře nejen požadavky Územního plánu a místní samosprávy, ale také legitimní očekávání vlastníků na proveditelnost a udržitelnost záměru přestavby, to vše při respektování urbanistických a architektonických zásad a s ohledem na limity využití území.

V rámci řešení bylo proto ve většině případů upuštěno od vyčleňování veřejných prostranství a ploch zeleně do samostatných ploch typu VPS/VPO a tyto funkce byly řešeny v rámci jednotlivých realizačních zón a jejich regulačních koeficientů.

**Přestože jsou na plochách průmyslového areálu navrženy změny prostorových regulativů**, a to koeficienty zastavěnosti nadzemními stavbami (zvýšení) a podlažnosti (zvýšení) i koeficienty zeleně (snížení), **významný dopad do celkových koeficientů v území v porovnání se současným stavem i s koeficienty dle platného Územního plánu to nemá.**

Na cca 17 ha zastavitelných ploch dle územní studie připadá v rámci koeficientu zeleně cca 3,45 ha zeleně, tedy 20 %. Při zohlednění koncentrovaných ploch zeleně (2,2 ha) vztažených k celkové ploše území (20,76) ha je dokonce poměr ploch zeleně ještě vyšší, celkem 27 %.

Minimální rozsah veřejných prostranství Územní plán specificky nestanovuje, platí tedy aktuální požadavek vyhlášky č. 157/2024 Sb. na vytváření veřejných prostranství v rozsahu 5 % z návrhové plochy větší než 20 000 m<sup>2</sup>, určené pro bydlení, občanské vybavení nebo smíšené obytné využití. Na cca 17 ha připadá na veřejná prostranství 6,04 ha, tedy 35 %. Z uvedené výměry je 2,2 ha ploch zeleně (viz výše), zbývajících 3,84 ha připadá na převážně zpevněná veřejná prostranství, zahrnující mimo jiné i komunikace. U ploch VP není rozlišováno, zda se jedná o plochy v majetku veřejné správy nebo vlastníka pozemků. Za veřejné prostranství jsou v tomto případě považovány plochy, definované v zákoně 128/200 Sb., o obcích, tedy: náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Z výše uvedených předpokladů a tabulkou níže je demonstrováno, že po navržené úpravě koeficientů a převedení některých původně nezastavitelných ploch do zastavitelných nedojde v území ani v jeho širším okolí k oslabení sledovaných hodnot regulace, veřejných zájmů, dotčení kvality bydlení atp. Naopak se vytvoří prostor pro realistické a smysluplné naplnění těchto hodnot a cílů.

**NÁVRHOVÝ STAV ÚZEMÍ PODLE ÚZEMÍ PODLE ÚZEMNÍ STUDIE / PODKLADU PRO ZMĚNU ÚP:**

|                      | POZEMKY | NADZEMNÍ STAVBY |      | ZAST. A ZPEVNĚNÉ |      | ZELEŇ + VODA |      |
|----------------------|---------|-----------------|------|------------------|------|--------------|------|
| VLASTNÍK             | PLOCHA  | VÝMĚRA          | %    | VÝMĚRA           | %    | VÝMĚRA       | %    |
| INTEX                | 112 513 | 52 291          | 46 % | 87 313           | 78 % | 25 200       | 22 % |
| PLOCHY VP INTEX      |         |                 |      | 21 321           | 19 % | 14 295       | 13 % |
| ASSOCIATED WEAVERS   | 31 876  | 15 592          | 49 % | 25 501           | 80 % | 6 375        | 20 % |
| PLOCHY VP AW         |         |                 |      | 5 018            | 16 % |              |      |
| STATUTÁRNÍ MĚSTO LBC | 17 901  | 501             | 3 %  | 10 068           | 56 % | 10 916       | 61 % |
| PLOCHY VP SML        |         |                 |      | 9 477            | 53 % | 10 114       | 56 % |
| OSTATNÍ VLASTNÍCI    | 45 493  | 12 011          | 26 % | 27 429           | 60 % | 18 064       | 40 % |
| PLOCHY VP OSTATNÍ    |         |                 |      | 1 799            | 4 %  | 858          | 2 %  |
|                      |         |                 |      |                  |      |              |      |
| ÚZEMÍ CELKEM         | 207 783 | 80 395          | 39 % | 150 311          | 72 % | 60 555       | 29 % |
| PLOCHY VP CELKEM     |         |                 |      | 37 615           | 18 % | 25 267       | 12 % |

**Prostorové regulativy – podlažnost**

Jak bylo popsáno v části B.3 Architektura, vyšší podlažnost je soustředěna do centrální části území, kde je navržena maximální výška objektů na úrovni východo-západní linie mezi dominantními stavbami kotelny s komínem a vodárenskou a zauhlovací věží v západní části a architektonicky cenným objektem bývalé přádelny ve východní části. Terén od řešeného území, respektive ploch přestavby na sever i na jih výrazně stoupá, díky čemuž **navržená výšková hladina nenarušuje krajinný ráz, jak dokládají výkresy grafické části studie - Řez územím, respektive Řez údolím.**

Tento předpoklad byl rovněž ověřen v modelu zástavby, umístěném do snímku zástavby:





## J. PODKLADY

Pro zpracování územní studie zpracovatel použil především následující podklady:

- Zadání územní studie ÚS INTEX z dubna 2024, č.j. UP/7110/078713/24/Ku-UPUP
- Platný Územní plán města Liberce – 4. úplné znění z 11/2024
- Územně analytické podklady města Liberce
- Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy, vydaný Kanceláří architektury města Liberec v červnu 2021
- Zásady SML pro výstavbu ve městě, vydané Kanceláří architektury města Liberec v srpnu 2021
- Manuál veřejných prostranství pro město Liberec - modrozelená infrastruktura, vydaný Kanceláří architektury města Liberec v březnu 2024
- Generel cyklistické dopravy – Liberec
- Oznámení záměru podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, k záměru „Výrobně skladovací areál Intex Vratislavice“ z r. 2007, projednaný pod č. j. KULK/2399/2007
- Územní studie „Náplavka Vratislavice nad Nisou“ (2022)
- Studie proveditelnosti protipovodňových opatření města Liberec (2019)
- Protipovodňová opatření na Lužické Nise k ochraně města Liberec – 1. etapa (2024)
- Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (České vysoké učení technické v Praze; 03/2020)
- Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí – aktualizace 2023 (MMR; 09/2023)
- Strategie rozvoje SML 2021+ - Socioekonomická analýza
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s., č. 0700829146 ze dne 10.4.2024
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Infrastructure, s.r.o., č. 1100101542 ze dne 10.4.2024
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a. s., č. 0201709976 ze dne 10.4.2024
- Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., č. 0102119779 a 0102119861 ze dne 10.4.2024
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., č.j. 106662/24 ze dne 10.4.2024
- Vyjádření společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. - Existence zařízení ve správě SČVK, č.j. SCVKZAD199965 ze dne 10.4.2024
- Informace o poloze a průběhu plynárenského zařízení GasNet, s.r.o., č. 5003042910 ze dne 22.4.2024
- Vyjádření k existenci podzemních a nadzemních sítí spol. České Radiokomunikace, a.s., č. UPTS/OS/387727/2025 ze dne 20.2.2025

**K. VÝKRESOVÁ ČÁST**

**K.1. A. STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN**

**K.2. B.2. ETAPIZACE / ZÓNY**

**K.3. B.4. HLAVNÍ VÝKRES REGULAČNÍ**

**K.4. B.4.2. ŘEZ ÚZEMÍM**

**K.5. C.1. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**K.6. C.2. ZELEŇ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA**

**K.7. D. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

**K.8. E. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA A ZÁSTAVBA**

**K.9. H. PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**K.10. I. ŘEZ ÚDOLÍM**

## L. PŘÍLOHY

1. Úplný seznam pozemků zahrnutých do řešeného území